

Edital

N.º 43/DJF-GF/2023

Pedro Gonçalo Taleço, Vereador da Fiscalização 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 o proprietário, os utilizadores/ocupantes e titulares direito real sobre o prédio rústico com o art.º 67º, secção A5, 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 13/04/2023 e nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito aduzidos na informação técnica deste Gabinete de 13/04/2023, 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 dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, sobre a intenção da CMP em determinar a demolição/remoção de quaisquer 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.

Comunica-se igualmente que, dispõem V. Exas., de 15 (quinze) dias úteis contados a partir da data de receção da presente notificação, para se pronunciar por escrito, em sede de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, sobre a intenção da CMP em determinar, ao abrigo da alínea a) do n.º 1 e da alínea g), do n.º 2, do art.º 102.º, e do n.º 1, do art.º 109.º, ambos do RJUE, a cessação da utilização dos edifícios com carácter de permanência, dado não disporem da respetiva autorização de utilização, 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.

No caso de incumprimento da ordem de cessação de utilização, a CMP pode determinar o despejo administrativo, conforme o disposto no n.º 2, do art.º 109.º, do RJUE.

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 atual 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 atual redação.

Neste contexto, o fracionamento de um prédio rústico (fora do perímetro urbano), do qual resulte a autonomização de parcelas afetas 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 atual 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 atual 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 fracionamento 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 atual redação, a CM Palmela está obrigada a adotar medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas 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, "(...) pelo facto de não se tratar de solos classificados pelo PDM como urbanos, não existe qualquer enquadramento legal para a viabilização de loteamentos, nos termos do previsto no artigo 41º do RJUE (no caso em concreto, até são solos da Reserva Agrícola Nacional, facto que acarreta ainda mais condicionantes legais). Trata-se, sem dúvida, de um loteamento clandestino, que urdirá travar, evitando o aparecimento de mais construções do género das que são apresentadas (contentores, casas de madeira, etc). Tais construções, aproveitamos para referir, serão igualmente sempre sujeitas a controlo prévio (nos termos do RJUE), situação que não teriam – de igual forma – viabilidade."

Pelo que perante a inviabilidade de legalização da pretensa operação de loteamento, a CM Palmela pode ordenar 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.

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 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.

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.

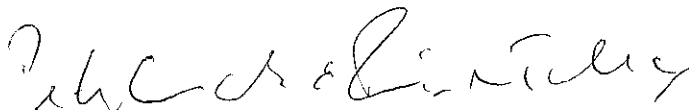
Quando os ocupantes dos edifícios ou das suas frações não cessem a utilização indevida no prazo fixado, pode ainda a CM Palmela determinar o despejo administrativo, nos termos do artigo 92º do DL 555/99, de 16/12, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua versão atual.

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

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

Palmela, 12 de maio de 2023.

O Vereador



Pedro Taleço

Vereador

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