

Divisão Jurídica e de Fiscalização
Gabinete de Fiscalização

Anúncio

Processo de fiscalização n.º 85/FIS/2012

Álvaro Manuel Balseiro Amaro, Presidente da Câmara Municipal de Palmela, faz público que, no cumprimento do disposto no art.º 114.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, **ficam notificados todos os proprietários, utilizadores/ocupantes e titulares de direito real** do prédio de natureza rústica, artigo matricial n.º 105, secção 1L5, da União de freguesias de Poceirão e Marateca, sito na Rua primeiro de Maio, Cajados, nos termos da alínea e), do n.º 1, do art.º 112.º do CPA, que por despacho do Senhor Vereador do Pelouro da Fiscalização de 19/07/2024, no uso da competência delegada pelo Senhor Presidente, através do Despacho n.º 77/2021 de 26/10, praticado nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito, constantes na informação técnica deste Gabinete de 19/07/2024, devem V. Exas. **a pronunciar-se por escrito, na qualidade de proprietário do prédio acima identificado, 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 redação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de receção da presente notificação, sobre a intenção da Câmara Municipal de Palmela (CMP) em determinar a cessação de utilização, a demolição das edificações (habitações, anexos, armazém, fossas), muros e vedações e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras, ao abrigo da alínea a) do n.º 1 e das alíneas e), f) e g), do n.º 2, do art.º 102.º, conforme n.º 1 do art.º 106.º do RJUE, devendo os trabalhos ser executados e concluídos no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de receção da presente notificação, por terem sido realizadas operações urbanísticas, sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis, conforme enquadramento legal infra.

Caso não seja dado cumprimento voluntário à ordem de demolição, no prazo estabelecido, incorrerão na prática de crime de desobediência, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 100.º do RJUE e art.º 348.º do Código Penal, conduzindo a CMP à reposição da legalidade, ao abrigo do n.º 4 do art.º 106.º do RJUE, tomando Posse Administrativa para demolição coerciva, conforme o disposto no art.º 107.º do RJUE, atuando por conta e a expensas do infrator, conforme o disposto no art.º 108.º do mesmo diploma.

Em caso de incumprimento, a câmara municipal pode determinar o despejo administrativo, ao abrigo do n.º 2, do mesmo preceito legal, conforme o disposto no n.º 2, do art.º 109.º, do RJUE.

ENQUADRAMENTO LEGAL

- Operação de loteamento (muros e vedações) -

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.

Considera-se assim que a subdivisão da parcela, através das vedações nele implantadas, bem como das construções erigidas, denuncia a constituição de mais do que um lote, e que o facto de existir construção urbana, traduz uma

alteração da natural vocação do prédio rústico e do disposto nomeadamente no art.º 19.º do Regulamento do PDM (Plano Diretor Municipal) de Palmela (atualmente em processo de revisão), para a classe de espaços em que se integra, o que se traduz numa violação das disposições legais referidas.

Neste contexto o fracionamento de um prédio rústico (através da divisão física de parcelas), 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 nas alíneas a), do n.º 2 do artigo 4.º, do RJUE, sendo obrigatório o licenciamento prévio, o que não se verificou.

A verificar-se qualquer tentativa de licenciamento, nunca seria viável, uma vez que 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.

Pelo que a situação em análise se trata de uma violação do artigo 41.º, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, uma vez que o prédio se insere fora de aglomerado urbano, não sendo assim possível qualquer operação de loteamento.

As razões acima enumeradas impedem assim a legalização da intervenção efetuada.

Assim, e de acordo com a alínea a) e e), do n.º 1. do artigo 102.º do R.J.U.E., 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 atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis, como é o caso.

Pelo que face ao exposto, a CM Palmela pode determinar o embargo das obras que decorram, ordenar a demolição das edificações e fracionamentos existentes e a reposição de terreno nas condições em que se encontrava antes das obras, ao abrigo das alíneas a), 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.

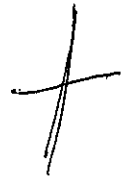
De acordo com as alíneas a) do n.º 1 e com a alínea g), do n.º 2, do art.º 102.º do RJUE a CMP está obrigada a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas sem controlo prévio, nomeadamente quando haja utilização sem a respetiva autorização,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

- Das construções -

A construção das edificações, em área não abrangida por operação de loteamento, sem licença da câmara Municipal de Palmela (C.M.P.), violou a alínea c) do n.º2 do art.º4º do R.J.U.E. na sua atual redação, carecendo de licenciamento.



2 - Estão sujeitas a licença:

c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor;

ou

ii) Operação de loteamento;

ou

iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

De acordo com o n.º 1, do art.º 102-A, do RJUE, se for possível assegurar a conformidade das operações urbanísticas com as disposições legais e regulamentares em vigor, a câmara municipal notifica os interessados para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo para o efeito, sendo que no presente caso, tal pretensão não se configura viável.

Em caso de impossibilidade de legalização, a Câmara Municipal pode ordenar a demolição da obra e reposição do terreno nas condições anteriores ao início das obras, ao abrigo da alínea e) e f), do n.º 2, do art.º 102.º e do n.º 1, do art.º 106.º, ambos do RJUE, sendo a intenção de demolição precedida de audiência prévia, conforme o n.º 3 do art.º 106.º do RJUE.

Em caso de incumprimento da demolição pode ainda a Câmara Municipal 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 art.º 107.º e com o art.º 108.º do RJUE, constituindo crime de desobediência de acordo com o art.º 100.º do RJUE, conjugado com o art.º 348.º do Código Penal.

- Outras construções: Fossas, vias de acesso –

A construção de fossas e criação de vias de acesso no interior do prédio rústico, em área não abrangida por operação de loteamento, sem licença da câmara Municipal de Palmela (C.M.P.), violou a alínea b) e c) do n.º 2 do art.º 4º do R.J.U.E. na sua atual redação, carecendo de licenciamento.

2 - Estão sujeitas a licença:

(...)

b) As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

ou

ii) Operação de loteamento;

ou

iii) Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação;

(...)

c) As obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por:

i) Plano de pormenor;

ou

ii) Operação de loteamento;

ou

iii) Unidade de execução que preveja as parcelas, os alinhamentos, o polígono de base para implantação das edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número máximo de fogos e a área de construção e respetivos usos;

Verifica-se ainda violação do determinado no n.º 2 do artigo 16.º do R.P.D.M. Palmela (atualmente em vigor) que de seguida se transcreve:

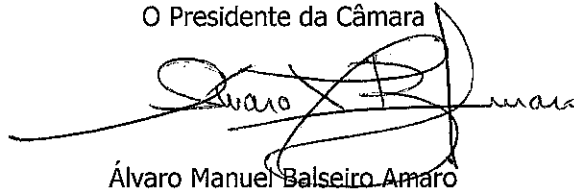
Na área de que trata o presente artigo, Espaços Agrícolas - Categoria I, e sem prejuízo do disposto no diploma que institui a Reserva Agrícola Nacional, são proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações ou quaisquer outras formas de utilização não agrícola.

Em virtude de existir no terreno uma linha de água, a construção de fossas está sujeita a autorização prévia da ARH competente, conforme o disposto na alínea a) do nº1 do artigo 62.º da Lei 58/2005 de 29 de dezembro, na sua atual redação, pelo que os atos praticados conformam violação da designada "Lei da água".

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

Palmela, 22 de agosto 2024

O Presidente da Câmara

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Álvaro', followed by a large, stylized flourish that extends to the right and loops back under the name.

Álvaro Manuel Balseiro Amaro