



Divisão Jurídica e de Fiscalização
Gabinete de Fiscalização

Anúncio

Processo de fiscalização n.º 355/FIS/2025 – Loteamento clandestino

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 os proprietários, utilizadores/ocupantes e titulares de direito real do prédio de natureza rústica**, artigo matricial nº220, secção A, A1(parte), sito na Estrada do Gado, da freguesia de Quinta do Anjo, concelho de Palmela, distrito de Setúbal, **que por despacho do Senhor Vereador do Pelouro da Fiscalização de 12/09/2025**, no uso da competência delegada pelo Senhor Presidente, através do Despacho n.º 77/2021 de 26 de outubro, praticado nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito, constantes na informação técnica do Gabinete de Fiscalização datado de 10/09/2025, **que a Câmara Municipal de Palmela**, assente nas alíneas a), c) e e) do nº1 do artigo 102.º do RJUE, **pretende adotar as medidas de tutela e reposição da legalidade urbanística** prevista nas alíneas e) e f) do nº2 do mesmo artigo, **e ordenar a demolição total das obras supra referidas e a reposição do terreno**, ao abrigo do artigo 106.º do RJUE, **não existindo enquadramento para eventual legalização.**

Para o efeito, **dispõem do prazo de 30 dias para promover voluntariamente a demolição** dos muros e vedações ou outros elementos dos quais resulte o parcelamento do prédio, dos 2 arruamentos, do muro de vedação em alvenaria de tijolo e chapas metálicas confinante com a via pública, com aproximadamente 50 metros lineares, 1 cabine em alvenaria de tijolo com 2,00 m² e uma edificação em estrutura metálica e painéis modulares e cobertura em painéis tipo sandwich, habitação com a área aproximada de 50,00m² ou qualquer outra edificação existente no prédio identificado, **e a reposição do terreno nas condições em que estava antes das obras.**

Conforme foi possível averiguar as obras suprarreferidas, decorreram sem os necessários atos administrativos de controlo prévio. A construção de quaisquer edificações, num prédio de natureza rústica, em área não abrangida por PP, nem OL, nem UE, a descoberto dos procedimentos administrativos de controlo prévio, sem licença emitida pela câmara Municipal de Palmela (C.M.P.), **violou a alínea c) do n.º 2 do art.º 4º do R.J.U.E. na sua atual redação, carecendo as obras de licenciamento.**

«Informa-se que se aplica à construção modular, as disposições legais impostas pelo RJUE (Decreto-lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação). Conforme previsto no Artigo 1.º-A do mesmo diploma, a construção modular de carácter permanente é caracterizada por utilizar elementos ou sistemas construtivos modulares, estruturais ou não estruturais, parcial ou totalmente produzidos em fábrica, previamente ligados entre si ou no local de implantação, independentemente da sua natureza amovível ou transportável.»

Foi também confirmado pelo DAU - Departamento de Administração Urbanística, que as operações urbanísticas realizadas (operação de loteamento, urbanização e obras de construção de diversas edificações), decorreram ao abrigo de ato administrativo de controlo prévio revogado ou declarado nulo:

"Atento ao exposto, podemos informar qe a área em apreço integra a área da AUGI da Carrasqueira II, cujo processo de reconversão (L-1723/08) não tem qualquer desenvolvimento na sua tramitação há vários anos, tendo inclusivamente tido despacho de deserção em 02/11/2021, devidamente notificado pelo ofício n.º4347/2022. Neste

contexto, quaisquer construções que estejam a ser edificadas no local não terão enquadramento urbanístico, nem sequer enquadramento para eventual legalização, propondo-se a imediata acção da Fiscalização Municipal.”

Neste contexto, o loteamento do prédio de natureza rústica localizado em Pinhal das Formas, com cerca de 75.000,00m², artigo matricial nº 220, da secção A, A1 (parte), inscrito na Conservatória do Registo Predial de Palmela Sob o N.º 12605, do qual resultou a autonomização de parcelas (em avos) algumas afetas à construção urbana, fora do perímetro urbano, em área não abrangida Plano de pormenor (publicado após 7 de março de 1993, que contenha desenho urbano e que preveja a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação), nem por Unidade de execução (que preveja o polígono de base para a implantação de edificações, a área de construção, a divisão em lotes, o número máximo de fogos e a implantação e programação de obras de urbanização e edificação), **violou o n.º 1 e a alínea a) do n.º 2, ambos do artigo 4.º, do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação), carecendo de licença.**

Por fim, foi possível concluir que as operações urbanísticas supramencionadas, decorreram em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis. No caso da operação de loteamento urbano só poderia realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontrasse programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território. **Neste contexto, a operação de loteamento realizada conforma violação do artigo 41.º, do RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação), e o artigo 14.º do PDM de Palmela (atualmente em vigor) tendo-se aferido que o prédio integra a classe de Espaços de Recuperação e Reconversão Urbanística.** A autorização de construções ou de operações de loteamento nos Espaços de Recuperação e Reconversão Urbanística fica condicionada às disposições de Plano de Urbanização.

Os factos aduzidos pelo Gabinete de fiscalização, permitiram também concluir que as obras realizadas **conformam violação dos artigos 80.º e 80.ºA do RJUE, uma vez que foram iniciadas e concluídas sem qualquer título que as autorizasse e sem declaração junto do município** (até cinco dias antes do início dos trabalhos), dessa intenção, nem foi comunicado a identidade da pessoa, singular ou coletiva, encarregada da execução dos trabalhos.

As obras foram realizadas a descoberto da consulta obrigatória e parecer favorável da APA, obrigatória em virtude de **existência de uma linha de água do terreno, associada à REN – Reserva Ecológica Nacional,** condicionada a construção em 10m para cada lado, designada por Vala de Água Doce - Linha de Água de 3ª Ordem (50mil), tendo a situação sido reportada ao SEPNA, para averiguação e eventual encaminhamento à APA e CCDD-LVT.

Informa-se que o prédio está também afeto aos condicionantes legais impostos pela proximidade de um espaço canal associado à Estrada do Gado, com a servidão da rede elétrica por atravessamento de linha da EDP, de 2ª classe e perímetro de Proteção Captação de Água (polígono) alargada, em vigor.

Poderão consultar os serviços do Departamento de Administração Urbanística (DAU), para esclarecer questões relacionadas com a viabilidade de realização de quaisquer operações urbanísticas no terreno em questão.

Informa-se que dispõem do prazo de 15 dias para audiência prévia, conforme previsto no artigo 121.º, do Código do Procedimento Administrativo (Decreto-lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, versão atualizada), e no n.º3 do artigo 106.º do RJUE. Poderão pronunciar-se por escrito sobre o teor do presente anúncio, caso o pretendam.

Decorrido o prazo concedido de 15 dias para audiência prévia, sem serem apresentadas evidências ou exposição que faça reverter o sentido da decisão, ultrapassados os 30 dias concedidos para execução voluntária da ordem de demolição e reposição do terreno, sem que a mesma se mostre cumprida, o teor da presente notificação, converter-se-á automaticamente em decisão final, obrigando o Presidente da Câmara Municipal a determinar a demolição de todas as edificações e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos, nos termos do n.º4 do artigo 106.º do RJUE e respetivas cominações legais por incumprimento.

Em caso de incumprimento da ordem de demolição e reposição do terreno nas condições originais no prazo concedido, 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, 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.

Vimos pelo presente, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 2 e 6 do artigo 102.º-B do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (adiante designado RJUE), e alínea k) do n.º 2 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, ambos na sua redação atual, comunicar a V. Exa, que por despacho do Sr. Vereador Pedro Gonçalves da Ponte Marques Taleço, datado de 05/08/2025, no exercício de competência (sub)delegada por despacho n.º 77/2021, de 26/10, foi determinado o embargo das obras, tendo sido levantado o respetivo auto do embargo (Nº27/2025 de 10/09/2025) das obras de construção de arruamentos, muros de vedação e edificações destinadas a habitação, sem que para o efeito possuíssem os necessários atos administrativos de controlo prévio.

Para eventuais esclarecimentos adicionais ou consulta do processo, auto do embargo Nº27/2025 de 10/09/2025, informação técnica e restante documentação, da qual resultou a presente decisão, poderá ainda V. Exa contactar com o Gabinete de Fiscalização dentro do horário de expediente (08:30-12:00 e das 13:00-16:30), através do número de telefone ou endereço eletrónico do Gabinete de Fiscalização – 21 233 6622 e geral@cm-palmela.pt.

Informa-se que os prazos concedidos no presente anúncio iniciam a sua contagem em simultâneo, no dia em que for publicado o último anúncio, conforme previsto no n.º 9 do artigo 113.º do CPA - Código Do Procedimento Administrativo (Versão Atualizada) DL n.º 4/2015, de 07 de janeiro.

Nota:

RJUE - Regime Jurídico da urbanização e Edificação – Decreto-lei 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação.

GF - Gabinete de Fiscalização;

PP - Plano de Pormenor // OL - Operação de loteamento // UE - Unidades de execução

CCDR-LVT - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

APA - Agência portuguesa do Ambiente

PDM Palmela - Plano Diretor Municipal de Palmela

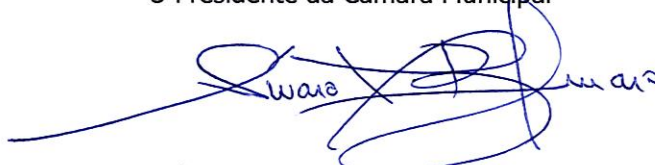
REN - Reserva Ecológica Nacional - DL n.º 166/2008, de 22 de Agosto na sua atual redação.

IGAMAOT - Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território

DAU – Departamento de Administração Urbanística

Palmela, 16 de setembro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal



(Álvaro Manuel Balseiro Amaro)