

Divisão Jurídica e de Fiscalização
Gabinete de Fiscalização

Anúncio

DEMOLIÇÃO (AUDIÊNCIA PRÉVIA / DECISÃO FINAL)
Processo de Fiscalização n.º 48/FIS/2022

Ana Teresa Vicente Custódio de Sá, 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 sobre o prédio** a que corresponde o cadastro Predial (DGT) NIC AAA000311845 (anterior 150803_A5_67), artigo n.º 67, da secção A5, da freguesia de Pinhal Novo, terreno com área de 9.832,00m² (DGT), com coordenadas 38º38'34"N 8º53'39"W, confinante e com acesso pela Rua do Pinhal da Salgueirinha, Pinhal Novo, em área abrangida pelo PDM Palmela, propriedade de Vítor Manuel Jesus e da filha, Cátia Alexandra dos Santos Jesus Martins, nos termos da alínea e), do n.º 1, do art.º 112.º do CPA, por despacho do Senhor Vereador do Pelouro da Fiscalização de 09/01/2026, no uso da competência delegada pela Senhora Presidente, através do Despacho n.º 28/2025 de 10 de novembro, que os factos aduzidos da informação técnica datada de 18/12/2025, produzida no GF, permitem concluir que foram realizadas diversas operações urbanísticas, nomeadamente, uma operação de loteamento, parcelamento do terreno em pelo menos 5 "lotes/parcelas" que se encontram fisicamente construídos e delimitados por vedações, onde estão instalados 10 contentores marítimos, 2 contentores de obra, 10 "mobil-home", 4 caravanas, 1 autocaravana, 1 tenda, 8 edificações (abarracadas e precárias com anexação de tendas, caravanas, painel OSB, sanduiche, etc.), assim como rede de abastecimento de água a partir de um furo, rede de drenagem dos esgotos residuais com despejo em fossas estanques, no prédio e as edificações invadiram parcialmente o prédio adjacente a nascente (antigo artigo 189, da secção A, da freguesia do Pinhal Novo).

Conforme foi possível averiguar, as obras de construção das edificações e a divisão do prédio em "lotes autónomos" constituindo uma operação de loteamento, ocorreram a descoberto de controlo prévio em violação do nº1 e das alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo 4º do R.J.U.E. na sua atual redação, carecendo essas operações urbanísticas do respetivo licenciamento.

Para conhecimento informa-se que: *«Aplica-se à construção modular, as disposições legais impostas pelo RJUE, conforme previsto no Artigo 1.º-A do mesmo diploma, aplicável à construção modular de carácter permanente, que 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.»*

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 os factos constituem violação do artigo 41.º, do R.J.U.E na sua atual redação, uma vez que os solos estão integrados na Classe de Espaços Agrícolas Cat. II.

Os trabalhos foram iniciados a descoberto de licença sem que fosse comunicado ao município a data para o seu início nem o responsável pela sua execução, pelo que houve violação dos n.os 1 dos artigos 80 e 80.º-A do RJUE.

Verificou-se a violação do 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, por utilização, sem autorização de Utilização emitida pela CMP, de diversas edificações.

Ocorreu também a violação do artigo 17º do Plano Diretor Municipal, que regula a Classe de Espaços Agrícolas Cat. II, que são constituídos pelas áreas que, pelas suas potencialidades, podem ser exploradas agricolamente, e incluem solos da Reserva Ecológica Nacional e onde são proibidas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, nomeadamente obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, fossas, aterros e escavações ou quaisquer outras formas de utilização não agrícola.

Pelo que as obras de loteamento urbano, edificação de diversas construções, criação de várias fossas e redes de drenagem de esgotos, furos para abastecimento de água, a descoberto dos procedimentos administrativos de controlo prévio, sem licenças, em desconformidade com o PDM de Palmela e com o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional constituem eventual crime de violação de regras urbanísticas, previsto no artigo 279º do Código Penal.

Conforme foi aferido, não existe qualquer viabilidade de legalização do fracionamento do prédio em lotes/parcelas nem das edificações construídas sem licença emitida pela CMP, de acordo com esclarecimento prestado pelo Departamento de Administração urbanística: *"(...) 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 Ecológica Nacional, facto que acarreta ainda mais condicionantes legais). Trata-se, sem dúvida, de um loteamento clandestino, que urgirá 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."*

Neste contexto, perante a inviabilidade de legalização da pretensa operação de loteamento e das edificações, a Câmara Municipal de Palmela está obrigada a adotar as medidas de tutela de restauração da legalidade urbanística previstas nas alíneas e) e f) do n.º 2, do artigo 102.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, pelo que informa-se da intenção do Município em ordenar a demolição e remoção dos elementos de fracionamento do terreno em lotes/parcelas e das múltiplas edificações com carácter de permanência, assim como a reposição de terreno nas condições em que se encontrava antes das obras, nos termos do artigo 106.º do RJUE, concedendo o prazo de 20 dias, para o efeito.

AUDIÊNCIA PREVIA DOS INTERESSADOS

Dispõem de 15 dias a contar da data de receção da presente notificação para se pronunciar sobre o sentido da decisão municipal, em sede de audiência de interessados, ao abrigo do n.º 3 do artigo 106.º do RJUE e ao abrigo do artigo 121.º, do Código do Procedimento Administrativo (Decreto-lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, versão atualizada).

DECISÃO FINAL

Informa-se que, decorrido o prazo concedido em sede de audiência prévia dos interessados, sem terem sido apresentadas evidências ou exposição que faça reverter o sentido da decisão da Câmara Municipal de Palmela, junto do GF, o teor da presente notificação converter-se-á automaticamente em decisão final e iniciam-se a contagem dos prazos fixados para cumprimento voluntário das ordens determinadas pela Câmara Municipal de Palmela.

COMINAÇÕES LEGAIS EM CASO DE INCUMPRIMENTO

Em caso de incumprimento das ordens determinadas pela Câmara Municipal de Palmela, dentro dos prazos fixados, 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, obrigando o município à execução coerciva das demolições ao abrigo do disposto do artigo 106.º do RJUE, tomando Posse Administrativa do terreno nos termos do 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 regime.

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Informa-se de que, em caso de necessidade, poderá efetuar uma candidatura ao Regime de Arrendamento Apoiado, junto do site <https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online-25> no separador **Habitação**, onde poderá submeter o pedido on-line, desde que apresente os documentos obrigatórios:

A Câmara Municipal protocolou o atendimento e acompanhamento social com Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS) cujos contactos para marcação em cada freguesia, caso pretenda apoio ao preenchimento dos documentos necessários para apresentar a candidatura, são:

a) Freguesia de Palmela e de Quinta do Anjo

«Centro Social de Quinta do Anjo»

contactos: 212 881 358 / centrosocialquintanjo@gmail.com;

b) Freguesia de Pinhal Novo

«Fundação COI»

contactos: 210 890 749 / saas@fundacao-coi.pt;

c) União de Freguesias de Poceirão e Marateca

«Cáritas Diocesana de Setúbal», «Centro Comunitário de São Pedro»,

contactos: 265 914 224/ 968 825 686/ 961 844 512/ ccspedro@caritas-setubal.com ;

Para eventuais esclarecimentos adicionais, poderá ainda V. Exa. contactar o GF, 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., e também consultar o DAU – Departamento de Administração Urbanística, mediante marcação de atendimento Técnico, na área do Urbanismo, nos serviços on-line da Câmara Municipal de Palmela no site <https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online-25>.

Nota:

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

PDM Palmela = Plano Diretor Municipal de Palmela

GF = Gabinete de Fiscalização;

DAU = Departamento de Administração urbanística.

Palmela, 12 de janeiro de 2026

A Presidente da Câmara Municipal



(Ana Teresa Vicente Custódio de Sá)

