

Divisão Jurídica e de Fiscalização
Gabinete de Fiscalização

Anúncio

AUDIÊNCIA PRÉVIA / DECISÃO FINAL
Processo de Fiscalização n.º 90/FIS/2023

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 terreno objeto de emparcelamento de dois prédios de natureza rústica, nomeadamente os artigos matriciais nº 100 (DGT=NIC AAA000309409) e 101 (DGT=NIC AAA000309429) da secção M, da freguesia de Pinhal Novo, confinante com a via pública Rua José da Cruz Coelho (Ti Zé Marques), em Terrim, Pinhal Novo, Palmela, junto à "Quinta do Canastra", coordenadas 38º36'46"N, 8º55'38"W, em área abrangida pelo PDM Palmela, propriedade de Arlivre – Gestão e Administração de Imóveis Lda., sediada em Azinhaga da Carreteira Palhais, 2820-174 Charneca da Caparica, cujo gerente é Américo Duque Neto, NIF.º 106670930, que, 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 07/01/2026, produzida no GF, permitiram concluir que foram realizadas diversas operações urbanísticas, ilegais e em oposição aos instrumentos de gestão territorial em vigor, tais como obras de construção de um muro de vedação em alvenaria de tijolo e chapas metálicas com aproximadamente 45 metros lineares e confinante com a via pública, obras de urbanização e remodelação do terreno, abertura de vias para acesso, rede autónoma de escoamento de esgotos e passeios e uma edificação de escassa relevância onde está instalado o contador de rede elétrica, com destruição do revestimento vegetal, com alteração do relevo natural e das camadas de solo arável para fins habitacionais, uma operação de loteamento urbano com 31 lotes constituídos fisicamente, na Classe de espaços de "Recuperação e Reconversão Urbanística" (Áreas Fracionadas em 0,5ha, áreas resultantes de operações urbanísticas ilegais de que resultou o fracionamento de prédios rústicos), onde foram construídas 10 habitações, todas obras ilegais e realizadas a descoberto dos procedimentos administrativos de controlo prévio, sem licença e sem comunicação da data do início dos trabalhos, nem de quem os realizou.**

Neste contexto, resultou da análise efetuada, no que diz respeito ao RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação), que as operações urbanísticas realizadas conformaram violação das alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 4º, por inexistência de licenciamento, do n.º 1 dos artigos 80 e 80.º-A por inexistência de comunicação da data do início das obras e identificação do responsável pelas mesmas junto do Município e do artigo 41.º, por realização de loteamento em Classe de espaços de "Recuperação e Reconversão Urbanística, fora de solo urbano.

No que diz respeito PDM de Palmela (atualmente em vigor), as operações urbanísticas realizadas conformam violação do artigo 14.º que regula a Classe de espaços de "Recuperação e Reconversão Urbanística, do regulamento do plano, por não se ter verificado autorização para realização de construções nem de operações de loteamento conforme exigido.

Conforme foi atestado pelo DAU – Departamento de administração urbanística não existe qualquer viabilidade de legalização das obras efetuadas:

«Para mais, de acordo com o disposto no artigo 41º do RJUE, "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". Ora, neste contexto, não prevendo o atual PDM (que – relembre-se – se encontra presentemente suspenso no âmbito do respetivo processo de revisão), nem se perspetivando que o futuro PDM venha a considerar esta área como solo urbano, não estarão reunidas as condições para se poder equacionar vir a ser possível a viabilização de uma operação de loteamento neste prédio.»

MEDIDAS DE TUTELA A ADOTAR

Neste contexto, informa-se que a Câmara Municipal de Palmela está obrigada a adotar medidas de tutela de restauração da legalidade urbanística adequadas e que pretende aplicar as medidas previstas nas alíneas e), f) e g) 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.

Neste sentido, perante a eventual viabilidade de legalização dos muros confinantes com a via pública (desde que fique assegurado o cumprimento à alínea b) do n.º 3 do art.º 24.º do regulamento do PDMP, que define uma "faixa non aedificandi", medida a partir da plataforma, com 5 metros de largura, mantendo os respetivos muros de vedação um afastamento mínimo de 2 m à plataforma e nunca a menos de 6,5 m do eixo da via), a Câmara Municipal de Palmela pretende adotar a medida de tutela de restauração da legalidade urbanística prevista na alínea d) 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, e ordenar a realização de procedimento de licenciamento com vista à legalização do muro no prazo de 60 dias nos termos do artigo 102.º-A do RJUE.

Perante a inviabilidade de legalização da pretensa operação de loteamento e restantes edificações, o Município ordenará a cessação da utilização das edificações, concedendo o prazo de 20 dias para o efeito nos termos do artigo 109.º do RJUE e a demolição/remoção dos elementos de fracionamento do prédio em lotes/parcelas e das edificações com carácter de permanência, com reposição de terreno nas condições em que se encontrava antes das obras, nos termos do artigo 106.º do RJUE, concedendo o prazo de 30 dias, para o efeito.

AUDIÊNCIA PRÉVIA DOS INTERESSADOS

Dispõem de 15 dias a contar da data de receção da presente notificação para se pronunciarem 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, decorridos os prazos concedidos 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 n.º 107.º do RJUE, atuando por conta e a expensas do infrator, conforme o disposto no art.º 108.º do mesmo regime.

RESPONSABILIDADE CIVIL

Nos termos do artigo 100-A do RJUE, por se tratar de operações urbanísticas incompatíveis com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis são solidariamente responsáveis, os autores e coordenadores dos projetos e dos

demais documentos técnicos, os responsáveis pela fiscalização, os promotores e donos da obra, os responsáveis pelos usos e utilizações existentes, bem como os empreiteiros e os diretores da obra.

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Informa-se de que dispõem, em caso de necessidade, da possibilidade de efetuar uma candidatura ao Regime de Arrendamento Apoiado, junto do site <https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online-25> no separador **Habituação**, 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;

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, 13 de janeiro de 2026

A Presidente da Câmara Municipal



(Ana Teresa Vicente Custódio de Sá)

