

Divisão Jurídica e de Fiscalização
Gabinete de Fiscalização

Anúncio

Processo de fiscalização n.º 216/2026

Fernanda Manuela Almeida Pésinho, Vice-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, a Comissão de Administração da AUGI de Monte Lagarto (L-18/00), os utilizadores/ocupantes e todos os titulares de direito real do prédio de natureza rústica**, com NIC AAA000307275, da freguesia de Palmela, que dispõe de uma área total de cerca de 3.1839,00 ha, localizado nas coordenadas geográficas 38°35'47.49"N 8°54'55.34"W, confinante com a via pública designada Rua da Mina, que, em conformidade com o despacho do Senhor Vereador do Pelouro da Fiscalização de 27/04/2026, no uso da competência delegada pela Senhora Presidente, através do Despacho n.º 28/2025 de 10 de novembro, e nos termos e pelos fundamentos de facto e de direito aduzidos na informação técnica de 17/04/2026, deste Gabinete, em que se concluiu que foram realizadas obras ilegais a descoberto dos procedimentos administrativo de controlo prévio, de construção de uma moradia com cerca de 103,75m², muro confinante com a via pública com 15,50m, 2 anexos com 11,00 m² e 15,00m² e uma piscina com 31,80m² e o loteamento clandestino de parcelas de terreno, que a Câmara Municipal de Palmela, pretende determinar medidas com vista à reposição da legalidade.

ILÍCITOS URBANÍSTICOS

As obras de construção das edificações e a operação de loteamento ilegais referidas, ocorreram em Espaços Urbanos, na categoria de Tecido Urbano Consolidado, tipo "B2c" do PDM Palmela atualmente em vigor, sem comunicação da data do início dos trabalhos nem licenças emitidas pela Câmara Municipal de Palmela, o que constitui **violação do n.º 1 e alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo 4.º, 80.º e 80.º-A todos do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (DL 555/99 de 16/12, na sua atual redação) e do artigo 11.º, do PDM de Palmela (atualmente em vigor).**

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.

MEDIDAS DE TUTELA

fs

Neste contexto, as obras ocorreram sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis, pelo que, conforme o previsto nas alíneas a) e e) do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, informa-se que o Município de Palmela, pretende adotar a medida de tutela de restauração da legalidade urbanística, prevista na alínea d) do n.º 2 do mesmo artigo e ordenar que sejam retomados e desenvolvidos todos os procedimentos que levem à emissão do alvará de loteamento (que constituirá o título de reconversão da AUGI) e procedimento de licenciamento com vista à futura legalização das edificações, nos termos do artigo 102.º A do RJUE, concedendo o prazo de 90 dias para o efeito.

Caso promovam, no prazo concedido, as diligências indicadas, com vista à retoma do processo de operação de loteamento, com vista à futura legalização das edificações e entreguem, junto do GF, um comprovativo de que foi encetado esse procedimento, (onde mencionem e façam referência ao número do processo de obras e do requerimento), o processo de Fiscalização poderá ser suspenso, caso seja esse o entendimento superior, até que o DAU – DPUR produza decisão final sobre o projeto.

Informa-se que o prazo de 90 dias, concedido poderá ser prorrogado por prazo suplementar, desde que o técnico autor do projeto apresente uma justificação e declare a responsabilidade pela execução do respetivo projeto, no prazo extra a solicitar.

Caso não promovam as diligências necessárias, ou não deem continuidade, nem conhecimento ao GF de que foram promovidas as diligências necessárias à reposição da legalidade urbanística, ou o respetivo procedimento administrativo seja indeferido, ou ultrapassados os prazos fixados, **o sentido de decisão municipal será alterado e será ordenada a demolição das obras ilegais e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos, fixando um prazo de 120 dias para o efeito**, ao abrigo das alíneas e) e f) do artigo 102.º do RJUE, mediante aplicação das disposições legais impostas e nos termos do artigo 106.º do RJUE e nos termos previstos no Artigo 8.º-B do RJUE.

Mais se informa que foi determinado o embargo da operação de loteamento urbano, nos termos das alíneas a) e e) do n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, conforme previsto na alínea a) do n.º 2 do mesmo artigo pelo prazo de 24 meses. O respetivo Auto de Embargo n.º 32/2026 pode ser consultado no Gabinete de Fiscalização.

ENQUADRAMENTO LEGAL

Aplica-se o disposto nos artigos 102.º-A e 106.º a 108.º do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

AUDIÊNCIA PRÉVIA

Dispõe 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, decorridos os prazos concedidos para audiência dos interessados, sem terem sido apresentadas evidências ou exposição que faça reverter o sentido da decisão 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 das ordens determinadas pela Câmara Municipal de Palmela.

COMINAÇÕES LEGAIS EM CASO DE INCUMPRIMENTO

4

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 Câmara Municipal de Palmela à reposição da legalidade, obrigando o município à **execução coerciva das ordens 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

No que concerne com a operação de Loteamento, informa-se que dispõem da possibilidade de agendar 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/urbanismo-59;>), para aferir as condições do licenciamento junto do DAU.DPUR, para os efeitos previstos no n.º 2 do artigo 106.º do RJUE e que deverão informar o GF sobre resultado dessas diligências.

Contudo, para vosso conhecimento, transcreve-se o parecer produzido pelo DAU-DPUR, solicitado pelo GF, no âmbito do presente processo:

"Sobre o solicitado pelo GF, podemos informar que a parcela de terreno em apreço se localiza na AUGI de Monte Lagarto. O processo de reconversão desta AUGI encontra-se parado há alguns anos, por motivos imputáveis à Comissão de Administração da AUGI, concretamente, por ter informado a Câmara Municipal que não pretendia executar obras de urbanização. Não obstante, informamos também que veio recentemente uma nova Comissão de Administração da AUGI junto da Câmara Municipal informar que pretenderá retomar a tramitação do processo, pelo que se aguarda pela formalização dessa intenção. Não obstante, e no contexto do acima exposto, enquanto o processo não for retomado, e desenvolvidos todos os procedimentos que levem à emissão do alvará de loteamento (que constituirá o título de reconversão da AUGI), não haverá qualquer enquadramento / viabilidade urbanística aplicável às parcelas de terreno nesta área para efeitos de construção ou de ligação a redes de infraestruturas. Não nos é possível indicar qualquer área de "lote", porquanto, não estando emitido o alvará de loteamento, as parcelas continuam registadas em avos indivisos (compropriedade)."

*"Face à situação urbanística exposta, e pese embora a recente iniciativa de retoma do processo de reconversão, mencionado pelo técnico da DPUR, **não se afigura que possa haver, para já, condições para se aferir a possibilidade de legalização da edificação.**"*

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.

Nota:

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

PDM Palmela - Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela

GF - Gabinete de Fiscalização;

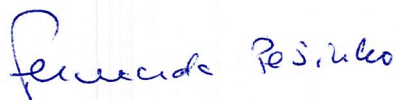
DAU – Departamento de Administração urbanística.

Largo do Município, 2954-001 PALMELA
geral@cm-palmela.pt
TEL.: 212 336 600

NIF: 506 187 543
Fax: 212 336 619

Palmela, 27 de julho de 2026

A Vice-Presidente da Câmara Municipal

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernanda Pésinho'.

(Fernanda Pésinho)