

Anúncio

Legalização / Demolição (Audiência Prévia / Decisão Final)

Processo de Fiscalização n.º LC/405/2026

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 os prédios** a que corresponde o terreno objeto de emparcelamento dos artigos com NIC AAA000304708 e NIC AAA000304736, com Cadastro Rústico histórico a que correspondem os artigos n.ºs 35 e 37, da secção AE, da freguesia de Palmela, com áreas de 5.360,00m² e 8.440,00m², respetivamente, e perfazendo um total de 13.00,00m², localizados nas coordenadas geográficas: 38º34'18.13"N e 8º55'18.75"W, confinantes com a via pública designada Rua de S. Brás a ponte e Rua das Alfaçanhas a nascente, 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 21/08/2026, no uso da competência delegada pela Senhora Presidente, através do Despacho n.º 28/2025 de 10 de novembro, do teor da presente notificação.

Pelo que, informa-se que, dos factos aduzidos da ação Fiscal e informação técnica produzida no gabinete de Fiscalização Municipal, na sequência da instrução do processo e da análise dos factos apurados, concluiu-se que no terreno supra identificado foram realizadas operações urbanísticas ilegais, com efeito, foi possível verificar a execução, a descoberto dos procedimentos administrativos de controlo prévio de uma operação de loteamento (com pelo menos 6 parcelas afetas à construção urbana), obras de urbanização (infraestruturas e caminho de acesso), trabalhos de remodelação de terrenos, obras de construção de 24 edificações com cerca de 1.950 m² de área total e de duas piscinas com área total aproximada de 70 m².

Conforme se aferiu trata-se de zona não abrangida por 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 o mesmo está integrado em 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).

Verificou-se também que a realização de obras de construção de 24 construções cobertas, ocorreram fora de PP / LOT / EU e em área condicionada a servidão administrativa associada à REN e à RAN, sem qualquer licença emitida pelo Município. Todas as operações urbanísticas ocorreram sem emissão da respetiva licença e sem que fosse comunicado ao município a informação sobre o início dos trabalhos nem o responsável pelos mesmos, até cinco dias antes do início da obra.

As operações urbanísticas decorreram sem os necessários atos administrativos de controlo prévio, carecendo de Licença (no caso da operação de loteamento, obras de urbanização e de construção e remodelação do terreno) e Comunicação prévia (no caso das 2 piscinas) e em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis, nomeadamente em violação das alíneas a), b), c), h) e j) do artigo 4.º, artigos 41.º, 80.º e 80.º-A do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação DL 555/99 de 16/12 na sua atual redação.

OPERAÇÃO LOTEAMENTO - A operação de loteamento identificada, foi executada sem qualquer licença válida, em violação do disposto na alínea a) do n.º2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Porquanto as operações de loteamento em zona não abrangida por:

i) 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 a programação de obras de urbanização e edificação; ou

ii) 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;
estão sujeitas a licenciamento.

OBRAS DE CONSTRUÇÃO, ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO - As obras de construção, identificadas foram executadas sem qualquer licença válida, em violação do disposto na alínea c) do n.º2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Porquanto 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 estão sujeitos a licença.

OBRAS DE URBANIZAÇÃO - As obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos identificadas foram executadas sem pedido de licenciamento válido, em violação do disposto na alínea b) do n.º2, do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

Porquanto as obras de urbanização e os trabalhos de remodelação de terrenos em área não abrangida por Plano de pormenor publicado após 7 de março de 1993 e que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, nem Operação de loteamento nem Unidade de execução que preveja a implantação e programação de obras de urbanização e edificação, estão sujeitas a licenciamento.

PISCINAS - As obras de construção de piscinas identificadas foram executadas sem qualquer apresentação junto do município de comunicação prévia válida, em violação do disposto na alínea j) do n.º4, do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Porquanto a edificação de piscinas associadas a edificação principal está sujeita a comunicação prévia.

OBRAS EM SERVIDÃO ADMINISTRATIVA OU RESTRIÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA - As obras de construção, identificadas foram executadas sem qualquer licença válida, em violação do disposto na alínea h) do n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Porquanto as obras de construção, ampliação ou demolição de imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação especial, estão sujeitas a licenciamento.

LINHAS DE ÁGUA - A edificação junto a linha de água, sem parecer ou título emitido pela Agência Portuguesa do Ambiente, viola o disposto na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água) e no Decreto Lei n.º 226 A/2007, de 31 de maio e artigo 13.º do RJUE. As operações urbanísticas a realizar em solos integrados em linhas de água associadas à REN, carecem do parecer favorável da CCDR-LVT, face à classificação como REN, bem como da APA-RHT, pela proximidade à linha de água.

REN - Pelo que os atos reportados, operação de loteamento sobre solos da REN, constituem violação da alínea a) do n.º1, do artigo 20.º do Regime da REN. Porquanto nas áreas incluídas na REN são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em Operações de loteamento.

RAN - As operações urbanísticas identificadas, ocorreram sobre solos da RAN, sem parecer prévio da Entidades Regionais da Reserva Agrícola (ERRA) nem CCDR_LVT, pelo que ocorreu violação do da alínea a) do artigo 21.º do DL n.º 73/2009, de 31 de março na sua atual redação, REGIME JURÍDICO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL(RJLAN). Nos termos do Artigo 21.º do DL n.º 73/2009, de 31 de março na sua atual redação, REGIME JURÍDICO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL(RJLAN), são interditas todas as ações que diminuam ou destruam as potencialidades para o exercício da atividade agrícola das terras e solos da RAN, tais como Operações de loteamento e obras de urbanização, construção ou ampliação, com exceção das utilizações previstas no artigo 22.º. Nos termos do artigo 22.º as utilizações não agrícolas de áreas integradas na RAN só podem verificar-se quando, cumulativamente, não causem graves prejuízos para os objetivos a que se refere o artigo 4.º e não exista alternativa viável fora das terras ou solos da RAN, no que respeita às componentes técnica, económica, ambiental e cultural, devendo localizar-se, preferencialmente, nas terras e solos classificados como de menor aptidão. A utilização não agrícola de solos da RAN, carece sempre de prévio parecer das Entidades Regionais da Reserva Agrícola (ERRA), junto das quais poderá ser instruído o processo de pedido de utilização não agrícola de solos da RAN. A fiscalização do disposto no decreto-lei n.º 199/2015 de 16 de setembro na sua atual redação, compete às

DRAP e aos municípios, sem prejuízo das competências atribuídas por lei às autoridades policiais e demais entidades fiscalizadoras. (Alínea 1 do Artigo 40.º, do RJRAN).

DESCONFORMIDADE COM IGT - O prédio está parcialmente integrado no Perímetro Urbano de Palmela, integra várias classes de espaços, do PDM Palmela atualmente em vigor, nomeadamente: Espaços Urbanizáveis (H1; B1) regulados pelo artigo nº12.º, Unidades Operativas de Planeamento e Gestão – Zona Poente, regulados pelo artigo 7.º e Espaços Naturais regulados pelo artigo 22.º, em virtude do atravessamento de linha de água associada à REN.

POSSIBILIDADE DE LEGALIZAÇÃO - Da análise efetuada conclui-se que a operação de loteamento identificada não é suscetível de legalização nos termos do artigo 106.º n.º 2 do RJUE, por incompatibilidade com o regime de uso do solo estabelecido pelos instrumentos de gestão territorial em vigor e pelas restrições de utilidade pública impostas pelos Regimes da REN – Reserva Ecológica Nacional e da RAN – Reserva Agrícola Nacional conforme identificado. No que concerne com as diversas edificações identificadas, poderão existir trabalhos corretivos suscetíveis de assegurar a sua conformidade urbanística, o que deverá ser aferido pelos particulares junto do DAU, para os efeitos previstos no número 2 do artigo 106.º do RJUE.

MEDIDAS DE TUTELA PARA REPOSIÇÃO DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

A decisão adotada pelo Município de Palmela é suportada pelo disposto nas alíneas a) e e) do nº1 do artigo 102.º do RJUE, porquanto se verificou que as obras decorreram sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis.

No que diz respeito à operação de loteamento, que ocorreu sem os necessários atos administrativos de controlo prévio e em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis, nos termos das alíneas a) e e) do nº1 do artigo 102.º do RJUE, informa-se que a CMP, pretende adotar as medidas previstas na alínea e) e f) do nº2 do artigo do artigo 102.º do RJUE e determinar a demolição total dos muros, vedações e outros elementos de fracionamento do terreno e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos, no prazo de 30 dias, encontrando-se esgotada a possibilidade de legalização da operação, por violação do RJUE, RJREN e RJRAN.

No que diz respeito às obras de construção identificadas, informa-se que a CMP, pretende adotar as medidas de tutela de restauração da legalidade urbanística, previstas da alínea d) do nº2 do artigo 102.º do RJUE e ordenar a Legalização das edificações concedendo o prazo de 90 dias, para o efeito. Alerta-se que deverão consultar o DAU pra aferir as respetivas condições do licenciamento com vista à legalização das edificações.

Caso se verifique incumprimento do prazo estabelecido, ou incumprimento da ordem determinada, informa-se que o Município de Palmela recorrerá a medidas de tutela mais penalizadoras. Nesse caso, informa-se que o Município de Palmela, pretende adotar as medidas de tutela de restauração da legalidade urbanística, previstas nas alíneas a) e e) do nº2 do artigo 102.º do RJUE, e ordenar a demolição total das obras e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos, no prazo de 30 dias.

-LEGALIZAÇÃO-

Aplica-se o disposto no artigo 102.º-A, do RJUE, nos seguintes termos:

- 1 - Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo anterior, se for possível assegurar a sua conformidade 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.
- 2 - O procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, com as especificidades constantes dos números seguintes.
- 3 - A câmara municipal pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidade e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes, que se afigurem necessários, designadamente, para garantir a segurança e saúde públicas.
- 4 - Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:
 - a) Calendarização da execução da obra;
 - b) Estimativa do custo total da obra;
 - c) Documento comprovativo da prestação de caução;
 - d) Apólice de seguro de construção;
 - e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
 - f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
 - g) Livro de obra;
 - h) Plano de segurança e saúde.

5 - Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento e tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.

6 - O interessado na legalização da operação urbanística pode solicitar à câmara municipal informação sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a câmara municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias.

7 - Os municípios aprovam os regulamentos necessários para concretizar e executar o disposto no presente artigo, devendo, designadamente, concretizar os procedimentos em função das operações urbanísticas e pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, em especial os morfológicos e estéticos.

8 - Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, a câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização, exigindo o pagamento das taxas fixadas em regulamento municipal.

9 - A faculdade concedida no número anterior apenas pode ser exercida quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.

10 - Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o procedimento de execução fiscal do montante liquidado.

11 - A legalização oficiosa tem por único efeito o reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.

- DEMOLIÇÃO TOTAL OU PARCIAL E REPOSIÇÃO DO TERRENO -

Aplica-se o disposto no artigo 106.º do RJUE, conforme cada situação:

1 - O presidente da câmara municipal pode igualmente, quando for caso disso, ordenar a demolição total ou parcial da obra ou a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ou trabalhos, fixando um prazo para o efeito.

2 - A demolição pode ser evitada se a obra for suscetível de ser licenciada ou objeto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou de alteração.

3 - A ordem de demolição ou de reposição a que se refere o n.º 1 é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

4 - Decorrido o prazo referido no n.º 1 sem que a ordem de demolição da obra ou de reposição do terreno se mostre cumprida, o presidente da câmara municipal determina a demolição da obra ou a reposição do terreno por conta do infrator.

RESPONSABILIDADE CIVIL

Nos termos do artigo 100-A do RJUE, quando se trate 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.

AUDIÊNCIA PREVIA

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 e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (Decreto-lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, versão atualizada).

DECISÃO FINAL

Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 8.º-B do RJUE, e sem prejuízo do direito de audiência prévia dos interessados, informa-se que a presente notificação contém a fundamentação de facto e de direito, o sentido provável da decisão municipal, as medidas de tutela da legalidade urbanística a adotar, os respetivos prazos de cumprimento voluntário e as cominações legais e consequências jurídicas aplicáveis em caso de incumprimento.

Decorrido o prazo de 15 dias concedido para o exercício do direito de audiência prévia, sem que sejam apresentados elementos, documentos, argumentos ou pronúncia suscetíveis de alterar o sentido da decisão projetada, a presente notificação produzirá efeitos como decisão final do procedimento, considerando-se definitivamente ordenadas as medidas nela indicadas, designadamente a legalização, demolição das obras, e a reposição do terreno nas condições anteriores ao início das obras ou trabalhos. Nessa circunstância, não será remetida nova notificação com idêntico conteúdo decisório, iniciando-se a contagem dos prazos de cumprimento voluntário no primeiro dia útil seguinte ao termo do prazo concedido para audiência prévia.

Caso seja apresentada pronúncia em sede de audiência prévia, a mesma será objeto de apreciação pelos serviços municipais, previamente à decisão final, podendo o sentido da decisão ser mantido, alterado ou revogado em função dos elementos apresentados e dos demais elementos constantes do processo.

No decorrer do prazo para que proceda à apresentação do pedido de licenciamento com vista à legalização das operações urbanísticas, dispõem do direito de solicitar a prorrogação do prazo estabelecido, mediante apresentação de uma exposição assinada pelo técnico autor do projeto, com descrição e justificação do pedido, que será submetido à consideração superior.

Alerta-se que deverá informar o GF da data da entrega do projeto de licenciamento com vista a legalização das operações urbanísticas, preferencialmente por e-mail, com cópia do requerimento submetido on-line, para efeitos suspensivos do processo e evitar a aplicação de outras medidas de tutela e respetivos prazos.

Caso se verifique inércia por parte do interessado, caso não seja apresentado nenhum pedido de licenciamento com vista à legalização das operações urbanísticas, iniciar-se-á o prazo concedido para a execução voluntária das obras de demolição.

Caso o Pedido de Licenciamento para efeitos de legalização das operações urbanísticas, decorra e resulte no indeferimento da pretensão por parte do Departamento de administração urbanística, será notificado da decisão final do respetivo procedimento e consequentemente será retomado o processo de reposição da legalidade no Gabinete de Fiscalização por via da demolição e reposição do terreno, sendo retomados, nessa data os prazos concedidos.

COMINAÇÕES LEGAIS EM CASO DE INCUMPRIMENTO e CONSEQUENCIAS JURÍDICAS

Decorrido o prazo fixado sem que as medidas de tutela da legalidade urbanística ordenadas se mostrem voluntariamente cumpridas, poderá o Presidente da Câmara Municipal determinar a respetiva execução coerciva, por conta do infrator, nos termos do artigo 106.º do RJUE.

Para o efeito, e sem prejuízo da eventual responsabilidade criminal, poderá ser determinada a posse administrativa do imóvel, nos termos do artigo 107.º do RJUE, por forma a permitir a execução das medidas ordenadas.

As despesas realizadas com a execução coerciva, incluindo os custos inerentes à demolição, remoção, transporte, depósito, reposição do terreno e demais encargos legalmente previstos, serão da responsabilidade do infrator, nos termos do artigo 108.º do RJUE.

O desrespeito dos atos administrativos que determinem medidas de tutela da legalidade urbanística constitui crime de desobediência, nos termos do artigo 100.º do RJUE e do artigo 348.º do Código Penal.

Mais se informa que os intervenientes na operação urbanística poderão ser civilmente responsáveis, nos termos do artigo 100.º-A do RJUE.

OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

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;"\),](https://www.cm-palmela.pt/balcao-unico/servicos-online/urbanismo-59;) para aferir as condições do licenciamento junto do DAU, para os efeitos previstos no nº2 do artigo 106.º do RJUE e que deverão informar o GF sobre resultado dessas diligencias.

Para eventuais esclarecimentos adicionais, ou eventual consulta do processo, 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

Palmela, 25 de agosto de 2026

A Presidente da Câmara Municipal



(Ana Teresa Vicente Custódio de Sá)