



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL N.º 184/2024

NOTIFICAÇÃO

(Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo)

PARTICIPAÇÃO N.º 25/FIS/2023

António de Jesus Figueira Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Grândola, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 106.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, **notifica e ordena** o(a) dono(a) e responsável pelas obras executadas ilegalmente no prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 2747, na freguesia de Melides e concelho de Grândola, **a pronunciar-se em sede de audiência dos interessados no prazo de 15 dias úteis**, a contar desde a afixação deste edital, **acerca da intenção de demolição da casa em madeira com cerca de 60,00m² e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da operação urbanística ilegal**, no prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 2747, na freguesia de Melides e concelho de Grândola, conforme previsto na ordem de despacho para audiência dos interessados com vista à demolição da operação urbanística executada ilegalmente que junto se anexa e faz parte integrante do presente Edital, sob pena de ser ordenada a demolição definitiva da operação urbanística ilegal. _____

O processo encontra-se disponível para consulta, todos os dias úteis, das 9h00m às 16h00m, na Divisão Jurídica e de Administração Geral da Câmara Municipal de Grândola, sita na Rua Dr. José Pereira Barradas, 7570-281 Grândola, **mediante marcação prévia**. —

Para constar e efeitos previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), se lavrou o presente edital que será afixado nos locais públicos do costume. _____

Grândola, aos 26 dias do mês de novembro de 2024. _____

O Presidente da Câmara Municipal,


- António de Jesus Figueira Mendes -



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

Participação n.º 25/FIS/2023
Demolição n.º 3/2023

*

DESPACHO PARA AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS
Procedimento de Reposição da Legalidade Urbanística

Eu, António de Jesus Figueira Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Grândola, ao abrigo do disposto no artigo 106.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (doravante RJUE), a qual diz respeito à ordem de reposição da legalidade urbanística _____

DETERMINO QUE: _____

A) Se notifique o(a) infrator(a) – **DESCONHECIDO(A)** – que procedeu à colocação de casa em madeira com cerca de 60,00m², no prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 2747, na freguesia de Melides e concelho de Grândola, para se pronunciar, no prazo de 15 dias, em sede de audiência dos interessados, sobre a intenção da decisão da ordem de reposição da legalidade urbanística por meio de demolição, em que é fixado o prazo máximo 10 dias para executar a ordem de reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início dos trabalhos de colocação de casa em madeira com cerca de 60,00m², no prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 2747, na freguesia de Melides e concelho de Grândola, uma vez que a operação urbanística ilegal foi executada em desconformidade com a legalidade urbanística, contrariando nomeadamente a obrigatoriedade de controlo prévio em operações urbanísticas conforme os artigos 1.º-A e 4.º, n.º 1, 2 e 4 do RJUE. _____

B) A intenção de decisão de ordem de demolição acima referida é fundamentada tendo em conta: _____

I. Os Factos: _____

1. Em 06/04/2022 a Chefe da então DPU remeteu ao SAJF um Parecer Técnico relativo às diversas operações urbanísticas ilegais que estavam a ser executadas no prédio sito Artigo 46, Secção L (Parte), Barreirinhas, na freguesia de Melides e concelho de Grândola, do qual se destaca e transcreve que: _____

"(...) Análise do pedido (...) _____

3. *No que diz respeito aos índices de construção que constam no PDM de Grândola para habitação em solo rústico, decorre da conjugação dos artigos 41.º, 42.º e 43.º que, nos prédios com área superior a 2ha na freguesia de Melides, é admitida a existência de edificação isolada destinada a residência do proprietário-agricultor, com uma área máxima de construção de 500m². Em ambos os terrenos é possível verificar a existência de várias habitações, de acordo com os ortofotomapa e documentação apresentada;* _____

4. *De acordo com os levantamentos fotográficos efetuados no local, é possível observar que se tratam de construções que ocorrem distribuídas pelo território, com delimitação clara de lotes individuais, através de vedações/muros, portões e zonas de circulação, conferindo a este tipo de ocupação características de operação de loteamento.* _____

5. *De acordo com o art.º 41.º 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;* _____

6. *Sendo que não existe por parte da Câmara Municipal qualquer plano ou operação de loteamento em vigor para os prédios em causa, este tipo de obras e ocupações no território são consideradas de caráter ilegal, sem viabilidade de legalização;* _____

Conclusão _____

Tendo em conta a análise efetuada informa-se que não é viável a realização de um procedimento urbanístico de legalização das obras realizadas sem controlo prévio.”

2. Em 13/03/2023 a Fiscalização Municipal deu entrada da Participação n.º 25/FIS/2023, onde deteta que Desconhecido(a), na qualidade de dono(a) da obra e responsável pela operação urbanística ilegal, procedeu à colocação de casa em madeira com cerca de 60,00m², no prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola na freguesia de Melides e concelho de Grândola, sem que tivesse executado o controlo prévio municipal inerente. —
3. Em 13/03/2023 foi redigida a Informação n.º 196/203/DJAG-GAP, onde foi proposta a promoção do procedimento de demolição, a qual foi exarada pelo Sr. Presidente em 13/03/2023. —
4. Em 16/03/2023 foi afixada a certidão de operação urbanística ilegal com vista à demolição na obra em apreço, porém, até à presente data ninguém se veio pronunciar acerca da titularidade da propriedade, nem tão pouco pronunciar-se no sentido de impedir quaisquer reposições da legalidade urbanística. —
5. Em 03/10/2023 foi elaborada a Informação n.º 737/2023/DJAG-DPU, na qual foi solicitado que o DPU emitisse mais um Parecer Técnico acerca dos instrumentos territoriais aplicáveis ao prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 2747, na freguesia de Melides e concelho de Grândola. —
6. Em 26/02/2024 o DPU emitiu, por solicitação da DJAG em 03/10/2023, mais um Parecer Técnico sobre o prédio em apreço, do qual se destaca e transcreve *ipsis verbis*: —

“(…) Enquadramento —

De acordo com a cartografia do Plano Diretor Municipal de Grândola (PDMG), o prédio rústico tem o seguinte enquadramento: —

- Planta de Ordenamento/Classificação e Qualificação do Solo - Solo Rústico, das categorias de Espaços Florestais de Produção (UOPG Sesmarias, Jogo da Bola e Barreirinhas) e abrangido na sua totalidade pela Faixa de proteção da Zona Costeira (5Km) e Área de Medida Preventiva em Suspensão; —

- Planta de Ordenamento/Estrutura Ecológica Municipal (EEM) - Prédio não abrangido; —

- Planta de Ordenamento/Riscos Mistos - Perigosidade de Incêndio Florestal Moderada; —

- Planta de Ordenamento/Riscos Naturais e Tecnológicos - Área de Elevada Intensidade Sísmica; —

- Planta de Condicionantes/REN, RAN, Rede Natura 2000, RNES, AHO - Prédio não abrangido; —

- Planta de Condicionantes/Outras Condicionantes - Prédio abrangido por área servida por abastecimento de água e atravessado por vias urbanas e caminhos rurais. —

Análise do pedido —

1 - Segundo o embargo realizado, e com base na informação da DJAG, de 03/10/2023, trata-se de uma "operação de loteamento", originando o fracionamento ilegal do prédio, e mais propriamente da "Abertura de caminhos e lotes ilegais delimitados por vedações em rede com portões de madeira e alguns delimitados com muro em alvenaria. No interior de muitos desses "lotes" estão implantadas/construídas casas de madeira, casas modulares e mobil-homes, sendo que já foram objeto de participações e respetivos procedimentos de ordem de demolição", a decorrer no prédio rústico, acima referido, sem o devido controlo prévio necessário, projeto aprovado, comunicação prévia ao Município ou licença de obras emitida pela CMG. —

2 - Feita a apreciação do pedido com base no enquadramento no PDM e na legislação em apreço, tendo em conta a sua localização, conclui-se que não será viável a operação de loteamento, uma vez que, nos termos do Artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação (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. —

3 - Mais se informa que não será viável o destaque do prédio por via urbanística, tendo em conta que nos termos do n.º 5 do Art.º 6.º do RJUE, só é possível destacar uma parcela de um prédio rústico nas seguintes condições: —



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais - logo, para efeitos de cumprimento do nosso PDM, terá que ter no mínimo 2 ha, nas freguesias de Carvalhal e Melides;

b) Na parcela restante se respeite a área de unidade de cultura - no caso, 48 ha, de acordo com a Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto (alterada pela Portaria n.º 19/2019).

Conclusão

Face ao exposto, uma vez que estamos perante um prédio rústico, que por si só, tendo em conta a sua localização, não viabiliza a operação urbanística de operação de loteamento, e que a sua área de 149.620,00m², também não prevê qualquer destaque, por não respeitar a área de unidade de cultura de 48 ha de acordo com a Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto (alterada pela Portaria n.º 19/2019), considera-se não ser viável a legalização das operações urbanísticas de operação de loteamento e respetivas aberturas de caminhos, pelo que se propõe que seja determinada a demolição das edificações erigidas no interior de cada lote, objeto de participações e respetivas ordens de demolição, conforme previsto no art.º 106º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação (RJUE)."

II. O Enquadramento Jurídico:

A operação urbanística ilegal acima indicada não é suscetível de licenciamento nem de admissão de comunicação prévia, por se verificar que violam o estipulado nos artigos 41.º, 42.º e 43.º do PDM de Grândola, bem como no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, porque estamos perante um prédio rústico, que por si só, tendo em conta a sua localização, não viabiliza a operação urbanística de operação de loteamento, e que a sua área de 149.620,00m², também não prevê qualquer destaque, por não respeitar a área de unidade de cultura de 48 ha de acordo com a Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto (alterada pela Portaria n.º 19/2019).

Além de que, não existe por parte da Câmara Municipal qualquer plano ou operação de loteamento em vigor para o prédio em causa, pelo que, este tipo de obras e ocupações no território são consideradas de caráter ilegal, sem viabilidade de legalização.

1. A aplicação do direito consiste em enquadrar com rigor, um caso concreto na norma jurídica adequada, tendo por objeto tornar uma realidade eficiente, no interesse coletivo contra as violações das normas expressas, e até mesmo contra as simples tentativas de iludir ou desrespeitar dispositivos escritos. — Não é demais lembrar, que é premente que o(a) infrator(a) e a sociedade em geral compreendam a importância e a necessidade do cumprimento escrupuloso das normas urbanísticas, cujo incumprimento reiterado durante muitos anos resultou nos graves problemas urbanísticos patentes em todas as cidades e localidades do país, com consequências nefastas para a organização populacional e para o meio ambiente.
2. A fim de repor a legalidade urbanística de modo a atenuar os problemas urbanísticos existentes, temos o instrumento previsto no artigo 106.º, n.º 1 do RJUE, em que o Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a demolição total ou parcial 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.
3. De acordo com o n.º 2 do artigo 106.º do RJUE, a demolição pode ser evitada se for suscetível de licenciamento 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.
4. Nos termos do artigo 107.º, n.º 1 do RJUE, em caso de incumprimento da ordem de reposição de legalidade urbanística, o Presidente da Câmara Municipal, pode determinar a posse administrativa do imóvel onde está a ser realizada a obra de forma a permitir a execução coerciva de tais medidas. A posse administrativa é realizada pelos funcionários municipais responsáveis pela fiscalização de obras, mediante a elaboração de um auto de posse administrativa, sendo as despesas por conta do(a) infrator(a), conforme previsto nos termos do art. 108.º, n.º 1 do RJUE.

C) No âmbito da notificação referida em A) e fundamentada em B) o(a) infrator(a) deverá ficar ciente que: —

1. Caso não se pronuncie no prazo de 15 dias em sede de audiência dos interessados, ou pronunciando-se não apresente elementos de facto e/ou de direito que altere os fundamentos que estão na base da intenção da decisão de ordem de reposição da legalidade urbanística, a **ordem de demolição torna-se definitiva.** -----
2. Tornando-se a decisão de ordem de demolição definitiva, deverá executar impreterivelmente a demolição da obra ilegal e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras ilegais **no prazo máximo de 10 dias.** Decorrido este prazo, sem que a ordem de reposição da legalidade urbanística acima indicada se mostre cumprida, a ordem de reposição da legalidade urbanística será determinada por conta do(a) infrator(a) e: -----
 - I. Face ao estipulado no n.º 1 do artigo 100.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, em caso de incumprimento o(a) notificado(a) e infrator(a), incorre na prática de Crime de Desobediência, previsto no artigo 348.º do Código Penal. -----
 - II. Será determinada a posse administrativa do imóvel por forma a permitir a execução coerciva da medida de tutela da legalidade urbanística – demolição da casa em madeira com cerca de 60,00m², bem como a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras, no prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 2747, na freguesia de Melides e concelho de Grândola. -----
 - III. As quantias relativas às despesas realizadas no âmbito da demolição coerciva, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a autarquia tenha de suportar para o efeito são por conta do(a) infrator(a), que caso não sejam pagas voluntariamente no prazo de 20 dias a contar da notificação para o efeito, são cobradas judicialmente em processo de execução fiscal conforme previsto no artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. -----
3. O processo referente à Participação n.º 25/FIS/2023 pode ser consultado na Divisão Jurídica e de Administração Geral da Câmara Municipal de Grândola, todos os dias úteis, no horário normal de expediente, entre as 9 e as 16 horas, **mediante marcação prévia.** -----

Cumpra-se, observando as formalidades legais.

Grândola, 14 de novembro de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal,



- António de Jesus Figueira Mendes -

*
-
*