



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL N.º ~~18~~/2024

NOTIFICAÇÃO

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

PROCESSO N.º 17/FIS/2024 / AUTO DE NOTÍCIA N.º 21/2024

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 50,00m²** e reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes das operações urbanísticas ilegais, 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 53/FIS/2023
Embargo n.º: 40/2023
Processo n.º: 17/FIS/2024
Auto de Notícia n.º: 21/2024
Demolição n.º 05/2024

*

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 50,00m², no prédio sito no Artigo 46, Secção L (Parte), Barreirinhas, 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, **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 50,00m², no prédio sito no Artigo 46, Secção L (Parte), Barreirinhas, 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 e n.º 2 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na atual redação (doravante RJUE).** _____

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

I. **Os Factos:** _____

1. Em 05/07/2023 a Fiscalização Municipal apresentou a Participação n.º 53/FIS/2023, onde participa que no dia 27 de junho de 2023, pelas 10h30m, os 99 Comproprietários do prédio sito no Artigo 46, Secção L, Barreirinhas, na freguesia de Melides e concelho de Grândola, procediam à execução de **obras de urbanização**, nomeadamente abertura de caminhos, e de **operação de loteamento**, originando a divisão do prédio e, conseqüentemente, o seu fracionamento ilegal, sem que tivessem executado o controlo prévio municipal inerente. _____
2. Em 06/07/2023 foi elaborada a Informação n.º 530/2023/DJAG, na qual foi proposto o embargo dos trabalhos supramencionados, tendo o Sr. Presidente exarado despacho nesse sentido, datado de 06/07/2023. _____
3. Em 14/07/2023 foi levantado o auto de embargo nas obras ilegais sitas 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, no qual os fiscais informaram acerca do estado àquela data que configurava *“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 em madeira, casas modulares e mobil-homes, sendo que já foram objeto de participações e respetivos procedimentos de ordem de demolição”*, tendo sido notificado presencialmente um dos comproprietários, o Sr. Leonel Godinho Mateus, NIF. 102735492, com residência na Caveira, 7570-454 Melides. _____
4. Em 21/07/2023 foi elaborada a Informação n.º 563/2023/DJAG-GAP, na qual foi proposta que se procedesse à notificação do Embargo n.º 40/2023 aos 99 Comproprietários do 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, bem como dos demais titulares de direitos reais _____

sobre o supramencionado prédio, através de anúncio nos termos do CPA e que se informasse a Conservatória do Registo Predial de Grândola para proceder ao registo do embargo em apreço, tendo o Sr. Presidente exarado despacho nos termos propostos, datado de 26/07/2023. _____

5. Em 31/07/2023 foi apresentado o Anúncio n.º 138/2023 devidamente assinado pelo Sr. Presidente, com o formato de notificação dos comproprietários, utilizadores/ocupantes e titulares de direitos reais sobre a ordem de Embargo 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 02/08/2023 foi remetido o Anúncio n.º 138/2023 à Conservatória do Registo Predial de Grândola, com o intuito de ser registado o Embargo n.º 40/2023. _____
7. Em 02/08/2023 foi apresentado o pedido de publicação do dito anúncio em Diário da República, tendo este sido publicado em 31/08/2023 e dado origem ao Anúncio n.º 169/2023 publicado in Diário da República, 2.ª série, Parte H, n.º 169, Pág. 633. _____
8. Em 07/08/2023 solicitou-se que o Anúncio n.º 138/2023 fosse publicado tanto num jornal de circulação nacional como no site da internet da própria Câmara Municipal, tendo sido publicado no Correio da Manhã a 22/08/2023. _____
9. Em 09/08/2023 o Anúncio n.º 138/2023 foi também afixado no Edifício principal da Câmara Municipal de Grândola. _____
10. Em 03/10/2023 foi elaborada a Informação n.º 737/2023/DJAG-DPU, na qual foi solicitado que o DPU emitisse uma 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 atendendo ao Embargo n.º 40/2023. _____
11. Em 26/02/2024 o DPU emitiu o Parecer Técnico solicitado, tendo-o remetido à DJAG em 05/03/2024 e 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.- 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 _____



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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: _____

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).” _____

12. Em 07/06/2024 a Fiscalização Municipal elaborou o Processo n.º 17/FIS/2024 com o Auto de Notícia n.º 21/2024, no qual participa que no dia 5 de junho de 2024, pelas 15h00m, detetou em nome de Desconhecido(a) se encontrava a executar operações urbanísticas sem que tivesse executado qualquer controlo prévio municipal, nomeadamente colocação de casa em madeira com cerca de 50,00m², no prédio sito no Artigo 46, Secção L (Parte), Barreirinhas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Grândola sob o n.º 2747, na freguesia de Melides e concelho de Grândola, resultando numa Desobediência ao Embargo n.º 40/2023 outrora legitimamente ordenado e notificado. _____
13. Em 11/06/2024 foi elaborada a Informação n.º 291/2024/DJAG-GAP, na qual foi proposta a promoção de procedimento de demolição, tendo o Sr. Presidente exarado despacho nesse sentido, datado de 12/06/2024. _____
14. Em 25/06/2024 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. _____

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 viola o estipulado no artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua atual redação, até 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). _____
Violando também os artigos 41.º, 42.º e 43.º do PDM de Grândola. _____

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 dos infratores, conforme previsto nos termos do artigo 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 alterem 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, deverão executar impreterivelmente a demolição das obras ilegais 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 demolição acima indicada se mostre cumprida, a ordem de demolição 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 de casa em madeira com cerca de 50,00m², 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 (Parte), Barreirinhas, 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 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.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

Grândola, 15 de novembro de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal,

- António de Jesus Figueira Mendes -

*

-

*