CMA – CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO, CONTRAORDENAÇÕES E EXECUÇÕES FISCAIS

EDITAL Nº 42/2020

Exercício do direito de audição, em sede de audiência dos interessados

Francisca Luís Baptista Parreira, Vereadora da Proteção Civil e Segurança, Assuntos Jurídicos e Fiscalização Municipal, Administração Urbanística, Planeamento Urbanístico e Atendimento ao Munícipe, desta Câmara Municipal, no uso da competência que me foi delegada, ao abrigo do n.º 1 do artigo 34º e dos n.ºs 1 e 2 do artigo 36º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, constante do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pelo Despacho nº 174/2017-2021, de 22 de outubro de 2018, da Exma. Senhora Presidente da Câmara Municipal de Almada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea d) do nº 1 do artigo 112º do Código do Procedimento Administrativo.

Determino e faço público que, por meu despacho datado de 09 de novembro de 2020, proferido no âmbito do processo de fiscalização n.º **497/20**, a partir da data de afixação do presente Edital, se encontram notificados todos os proprietários, arrendatários e demais titulares de direitos reais ou outros, sobre o terreno e/ou sobre o edificado, ou qualquer outro tipo de ocupação, que se encontre no **território situado na Quinta do Zimbral, na denominada parcela nº 45, do Artigo 31 Seção AH da** União de freguesias da Charneca da Caparica e Sobreda, de que, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 121.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro na sua atual redação e do n.º 3 do artigo 106.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, dispõem, do prazo de 15 (quinze) dias, para, no âmbito do exercício do direito de audição, em sede de audiência dos interessados, se pronunciarem sobre o conteúdo do "Projeto de Decisão" infra, sob pena do processo prosseguir nos termos da lei, sem quaisquer outros atos ou diligencias prévias.

No exercício do direito de audição, que se processa por forma escrita, poderão pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como, requerer diligências complementares e juntar documentos.

O processo poderá ser consultado, na Divisão de Fiscalização, Contraordenações e Execuções Fiscais - no Gabinete de Fiscalização Municipal - sito na Rua Cândido Capilé, n.º 9 em Almada, nos dias úteis das 9:15H às 12:00H e das 14:00 às 16:00H, mediante agendamento.

"Projeto de Decisão:

Dos factos:

No âmbito do procedimento pré-contraordenacional instaurado pelo Gabinete de Contraordenações da Divisão de Fiscalização, Contraordenações e Execuções Fiscais desta Câmara Municipal, de modo a, conjuntamente com o Gabinete de Fiscalização Municipal, apurar responsabilidades penais, contraordenacionais e outras, relacionadas com a situação em apreço – Quinta do Zimbral - encetaram-se diligências no sentido de apurar a identidade dos titulares de quaisquer direitos, reais ou outros, detentores e / ou possuidores, da referida Quinta e / ou parcela, e/ou sobre as edificações/ construções e outras estruturas nela presentes.

CMA CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

Dessas diligências resultou, que a Quinta do Zimbral é composta por três artigos matriciais: o 15, o 31 e o 71, todos da secção AH da União de Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda.

Com relevância para os autos, concluiu-se, que o artigo 31 Secção AH da referida União de freguesias, encontra-se dividido em 60 parcelas, sendo que, 37 delas foram alienadas em avos, a quase outros tantos adquirentes e as restantes 23, cedidas sob a forma de quotas da sociedade comercial "Zambrus – Gestão de imóveis, Lda.".

Das diligências já realizadas no âmbito do procedimento pré-contraordenacional, foram extraídas certidões das declarações proferidas e instaurados os competentes processos de fiscalização com vista à reposição da legalidade, designadamente, o processo de fiscalização n.º **497/20**, ora em apreço.

Do Direito:

Foram executadas operações urbanísticas, em violação do disposto, designadamente, nas alíneas b); h) e j) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação.

De acordo com a **caracterização urbanística** da área do território do concelho de Almada, denominada - Quinta do Zimbral - localizada a poente da Estrada Florestal da Fonte da Telha:

A propriedade identificada integra, de acordo com a informação disponibilizada pela Direção-Geral do Território, através da consulta do Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica, as secções cadastrais AH 15, 31 e 71 da freguesia da Caparica do concelho de Almada.

O Regulamento do Plano Diretor Municipal de Almada - doravante também designado por RPDMA, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, publicada em Diário da República - I Série – B, de 14 de janeiro, alterado e republicado pela Declaração n.º 50/2019, publicada em Diário da República - II Série, de 8 de agosto, para adaptação do Plano Diretor Municipal às normas relativas aos regimes de proteção e salvaguarda do Programa da Orla Costeira de Alcobaça-Cabo Espichel (POC-ACE) - através da planta de ordenamento e de acordo com o disposto no seu artigo 2.º, subdivide o território municipal em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (U.N.O.P.) e em classes e categorias de Espaços, em função do seu uso dominante;

O território em questão – Quinta do Zimbral - de acordo com o RPDMA, integra-se na U.N.O.P. 13 - Matas - sendo constituído por espaços florestais e naturais, por força do disposto na alínea m) do artigo 8.º e artigo 68.º - Espaço Não Urbano – Espaço Cultural e Natural, não se propondo espaços urbanizáveis para esta unidade operativa;

Nos termos do disposto na alínea i) do artigo 6.º do RPDMA, no que concerne à classificação do uso do solo – classes de espaços - estamos perante **Espaço Não Urbano – Espaço Cultural e Natural** – "(...) *espaços nos quais se privilegiam a proteção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, nomeadamente os da Reserva Ecológica Nacional (REN). São espaços de elevada beleza natural e sensibilidade ecológica, ou que enquadram edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas atuais características essenciais*;"

De acordo com a Carta de Ordenamento do PDMA em vigor, trata-se de **um solo Não Urbano, o que torna desde logo insuscetível de legalização as construções/estruturas existentes.**

CMA CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

De acordo com a Carta de outros Condicionantes do PDMA, o território em questão encontra-se em **Área de Proteção** de Infraestruturas – Viárias-Rodoviárias e em **Área de Proteção** de Instalações Especiais - Área de Servidão Militar;

De acordo com o Decreto-lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), na sua atual redação, o território em causa encontra-se ainda inserido em área REN, estando condicionada ao RJREN;

Dispõe artigo 20.º do RJREN, que nas áreas incluídas na REN, **são interditos os usos e as ações** que se traduzam, designadamente, **em obras de urbanização, construção, ampliação,** escavações e aterros, **destruição do revestimento vegetal**, entre outras;

Nos termos do Regulamento do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica (RPOPPAFCC), aprovado pela Resolução do Conselho de ministros n.º 178/2008, de 24 de novembro, estamos igualmente, perante um território inserido na área da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (PPAFCC).
De acordo com o disposto no artigo 8.º do RPOPPAFCC sob a epígrafe "Atos e atividades interditas", encontram-se interditas designadamente, as operações de loteamento e as obras de construção, fora dos espaços urbanos e urbanizáveis habitacionais previstos nos planos municipais de ordenamento do território;

De acordo com a Planta de Síntese do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa de Caparica (POPPAFCC), a área delimitada integra o **Regime de Proteção Parcial I** e a **Área de Intervenção Específica** (AEI) – Faixa de Proteção à Arriba.

Nos termos do disposto no artigo 14.º do RPOPPAFCC, as Áreas de Proteção Parcial do tipo I – "(...) correspondem a espaços que contêm valores naturais e paisagísticos relevantes e de sensibilidade alta ou moderada, sendo particularmente sensíveis a usos que envolvam a remoção do coberto vegetal."
As áreas de proteção parcial do tipo I englobam as áreas com cobertura vegetal de valor excecional que incluem os habitats naturais prioritários, e têm como objetivos:
a) A conservação dos valores naturais e paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;
b) A manutenção de um nível relativamente baixo de intervenção humana.

Nos termos do disposto no artigo 15.º do RPOPPAFCC, nas Áreas de Proteção Parcial do tipo I **são interditas as alterações às utilizações atuais do solo**, exceto as decorrentes de ações de conservação da natureza.

As áreas de proteção parcial do tipo I **correspondem a áreas non aedificandi**, sendo interditas entre outras atividades, a abertura de novos poços, furos e captações de água.

Nos termos do disposto no artigo 8.º do RPOPPAFCC, na área de intervenção do POPPAFCC, para além daqueles atos e atividades cuja interdição decorre de legislação específica e **sem prejuízo das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regimes de proteção, <u>são interditos</u>**, designadamente, os seguintes atos e atividades:
- **Operações de loteamento e obras de construção**, fora dos espaços urbanos e urbanizáveis habitacionais previstos nos planos municipais de ordenamento do território;
- A **instalação ou deposição de construções amovíveis destinadas** a escritórios, a **habitação ou alojamento**, nomeadamente contentores ou construções pré-fabricadas;

CMA CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

- A **descarga de águas residuais não tratadas**, designadamente, industriais, domésticas, bem como de excedentes de pesticidas ou de caldas de pesticidas e de águas de lavagem com uso de detergentes, nos cursos de água, no solo ou no subsolo;

- A **circulação de quaisquer veículos**, motorizados e não motorizados, fora das estradas e caminhos existentes e autorizados.

A Quinta do Zimbral, integra-se ainda, na Área de Intervenção Específica (AEI) – Faixa de Proteção à Arriba.
Nos termos do disposto no artigo 26.º do RPOPPAFCC, a área de intervenção específica da faixa de proteção à arriba fóssil, corresponde a uma faixa com 70 m de largura para este da crista da arriba fóssil.
Os objetivos principais da intervenção a realizar na área, consistem na proteção e valorização da arriba fóssil.
Nesta área de intervenção específica **não são admitidas obras de construção** ou de ampliação.
Sem prejuízo dos aspetos técnicos a equacionar, **devem ser consideradas e avaliadas** na intervenção a realizar, entre outras, **a demolição e remoção das edificações que se encontrem ilegais e a renaturalização das áreas sujeitas a demolições.**

Assim,

Considerando que o território em questão – Quinta do Zimbral - de acordo com a Carta de Ordenamento do PDMA em vigor, constitui solo Não Urbano, o que torna desde logo insuscetível a legalização das construções/estruturas existentes; que integra espaços Culturais e Naturais, nos quais se privilegiam a proteção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, nomeadamente os da REN;

Considerando, que no POPPAFCC, as Áreas de Proteção Parcial do tipo I correspondem a espaços que contêm valores naturais e paisagísticos relevantes e de sensibilidade alta ou moderada, sendo particularmente sensíveis a usos que envolvam a remoção do coberto vegetal.

Que as áreas de proteção parcial do tipo I englobam as áreas com cobertura vegetal de valor excecional que incluem os habitats naturais prioritários e os depósitos de vertente a norte da Fonte da Telha, entre outros;

Considerando, que a Área de Intervenção Específica da Faixa de Proteção à Arriba corresponde a uma faixa com 70 m de largura para este da crista da arriba fóssil.
Que os objetivos principais da intervenção a realizar na área, consistem na proteção e valorização da arriba fóssil e que nesta área de intervenção específica não são admitidas obras de construção ou de ampliação;

Considerando que nos termos do disposto na alínea k) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais, na sua redação atual, compete ao presidente da câmara, **embargar e ordenar a demolição de quaisquer obras, construções ou edificações, efetuadas por particulares ou pessoas coletivas, sem licença ou na falta de qualquer outro procedimento de controlo prévio legalmente previsto, com inobservância** das condições neles constantes ou, com violação dos regulamentos, das posturas municipais, de medidas preventivas, de normas provisórias, de áreas de construção prioritária, de áreas de desenvolvimento urbano prioritário ou de **planos municipais de ordenamento do território** plenamente eficazes;

CMA CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

Considerando que nos termos do disposto no artigo 39.º do Decreto-lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), na sua atual redação, sob a epigrafe "Embargo e demolição", compete aos municípios, embargar e demolir as obras, bem como fazer cessar outros usos e ações, realizadas em violação do disposto no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, mediante intimação ao proprietário para demolição das obras ou a reposição do terreno no estado anterior à intervenção, fixando-lhe prazos de início e termo dos trabalhos.
Que decorridos os prazos referidos sem que a intimação se mostre cumprida, procede-se à demolição ou reposição nos termos referidos, por conta do proprietário, sendo as despesas cobradas coercivamente através do processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão extraída de livros ou documentos de onde conste a importância e os demais requisitos exigidos no artigo 163º do Código de Procedimento e de Processo Tributário;

Considerando que nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 102.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 - os órgãos administrativos competentes estão obrigados a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística quando sejam realizadas operações urbanísticas, sem os necessários atos administrativos de controlo prévio, em desconformidade com as condições da comunicação prévia e das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente, através da determinação da demolição total ou parcial de obras e da reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do início das obras ou trabalhos;

Considerando que a alínea a) do n.º 1 do artigo 24.º do RJUE determina, que **o pedido de licenciamento é indeferido quando violar plano municipal e intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa, restrição de utilidade pública ou quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis.**

Considerando que a alínea a) do n.º 2 do artigo 24.º do mesmo Regime Jurídico, determina ainda, que **o licenciamento é indeferido, quando se verificar que a operação urbanística afeta negativamente o património** arqueológico, histórico, **cultural ou paisagístico, natural** ou edificado.

Face a tudo o que vem exposto, ficam todos os proprietários, arrendatários e demais titulares de direitos reais ou outros, notificados, de que, as edificações, instalações, estruturas ou qualquer outro tipo de ocupações presentes no território/parcela/Quinta, não detêm qualquer licenciamento que as habilite com um titulo válido e porque não se encontram reunidas as condições essenciais a qualquer licenciamento para o território em questão, e constituindo este, a primeira condição para a sua ocupação, perspetiva-se, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 102.º e no n.º 1 do artigo 106.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, a sua atual redação, e do disposto no artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, na sua atual redação, determinar, no prazo máximo de 15 dias, a demolição de todas as edificações, instalações, estruturas ou qualquer outro tipo de ocupações presentes no terreno sito na - **Quinta do Zimbral, na denominada parcela nº 45, do Artigo 31 Seção AH** da União de Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda, Concelho de Almada e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes do inicio das obras ou trabalhos.

CMA CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

Mais ficam notificados, de que, sem prejuízo da responsabilidade criminal a que haja lugar em caso de incumprimento, sendo determinada a demolição de todas as edificações, instalações, estruturas ou qualquer outro tipo de ocupações, que se perspetiva, e dentro do prazo previsto para o efeito, a mesma não se verificar, será determinada a posse administrativa do local, de modo a permitir a execução coerciva de tais medidas, sendo que os custos realizados com as ações necessárias, correrão por conta do(a) notificado(a), isto é, as quantias relativas às despesas realizadas, incluindo quaisquer indemnizações ou sanções pecuniárias que a Câmara Municipal tenha de suportar para o efeito, serão imputadas ao(s) mesmo(s), sem prejuízo da responsabilidade criminal a que houver lugar.

Ficam ainda notificados, de que o desrespeito dos atos administrativos que determinam as medidas de tutela da legalidade urbanística, constituem crime de desobediência, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 348º do Código Penal, devendo este, a verificar-se, ser comunicado ao Ministério Público para a instauração do competente procedimento criminal.".

Almada, 9 de dezembro de 2020

Publicite-se, nos termos legais.

A VEREADORA

FRANCISCA LUÍS BAPTISTA PARREIRA

OBRAILEG -497/20