



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

EDITAL

Nº 320/ 2024/ CMS

ANA RITA DA COSTA PINHEIRO DE CARVALHO, VEREADORA DA CÂMARA MUNICIPAL DO CONCELHO DE SETÚBAL: -----

----- **FAZ PÚBLICO QUE**, por impossibilidade de notificação e após várias tentativas de notificação ao **Senhor Nicolas Alexander Branas Michaelsen**, na qualidade de proprietário do imóvel sito na **Quinta do Teles – Aldeia Grande, em Setúbal**, União de Freguesias de Setúbal, e no âmbito do processo 203/DFI/2021, desta Câmara Municipal, nos termos da alínea a), do n.º 3, do artigo 112.º, do Código do Procedimento Administrativo (CPA), fica notificada nos seguintes termos: -----

----- Usando da competência conferida pela alínea w), do n.º 1, do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 89.º, n.º 3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), fica notificado o Senhor Nicolas Alexander Branas Michaelsen, proprietário do imóvel acima identificado, para no **prazo de 90 dias**, a contar da afixação do presente edital, submeter à apreciação dos serviços camarários um projeto de legalização onde conste todas as alterações realizadas no edifício e em toda a parcela, conforme descrito na informação técnica, datada de 2024/02/07, cuja cópia se anexa ao presente edital e do qual faz parte integrante. -----

----- o incumprimento da decisão, constituirá **crime de desobediência**, nos termos do artigo 348.º do Código Penal, por remissão do n.º 1, do artigo 100.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na versão atual em vigor. -----

----- Mais se informa, que qualquer pedido de esclarecimento técnico ou administrativo, relacionado com o procedimento em curso, poderá ser solicitado na Secção de Apoio Administrativo (SEAD), da Divisão de Fiscalização (DFI), sugerindo prévio agendamento para melhor análise do requerido, através dos contactos telefónicos 265247822 ou 265247823, no horário compreendido entre as 09h:00m e as 12h:30m e entre as 14h:00m e as 17h:30m, todos os dias úteis. Ambas as solicitações, poderão igualmente ser efetuadas por endereço eletrónico (fiscalizacao.municipal@mun-setubal.pt). -----

----- Para constar e devidos efeitos, se lavrou o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados na entrada do serviço da Administração por onde corre o procedimento, na entrada da sede da respetiva Junta de Freguesia e no referido imóvel. -----

A Vereadora

(No uso da competência delegada pelo Despacho n.º 177/2024/GAP de 11 de julho)

GA/

Ana Rita Carvalho

ANEXO: Cópia da informação técnica referida no texto.

03-02-2024
Concordo, deverá comunicar-se
ao IGAMAOT, o procedimento
proposto.

Elizabete Lisboa
Chefe do Serviço de Fiscalização
08-02-2024 - 11:47:03

Câmara Municipal de Setúbal

Análise / Informação Técnica

Concordo
À consideração superior

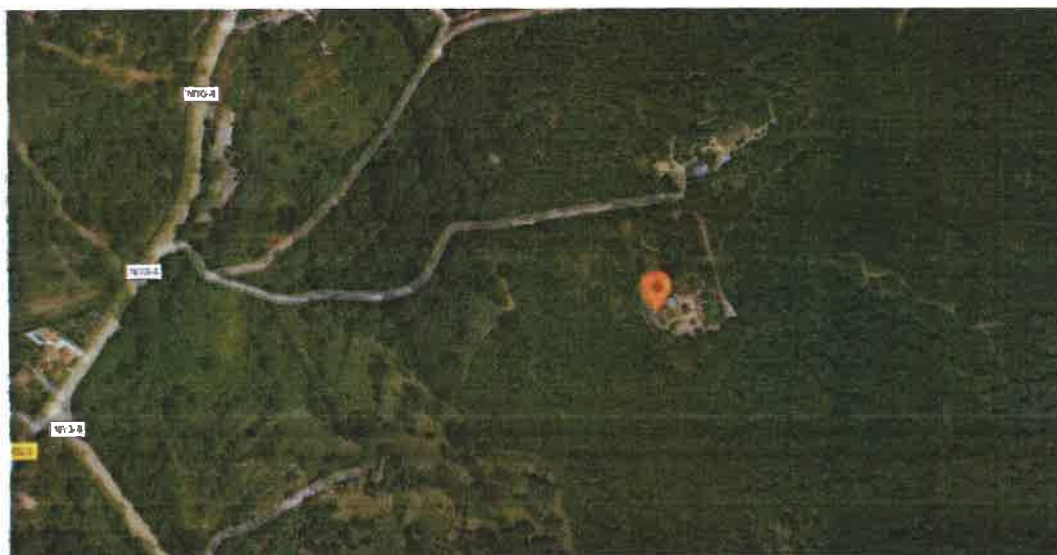
Ana Sofia Costa
Chefe de Divisão de Fiscalização
08-02-2024 - 14:45:02

Processo FIS N.º: 203/DFI/2021
Local: QUINTA DO TELES - ALDEIA GRANDE
Nome do Técnico: MARTA SOFIA FERREIRA DA CONCEICAO
Unidade Orgânica: NFU - Núcleo de Fiscalização Urbanística
Data da informação: 2024/02/07

Parecer:

Trata o presente procedimento, de iniciativa em curso no Núcleo de Fiscalização Urbanística, para dar resposta a listagem enviada pelo IGAMAOT- Inspeção Geral de Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, de operações urbanísticas a verificar, na União de Freguesias de Azeitão:

1. Localização:



2. Procedimento efetuado:

Na impossibilidade de efetuar a verificação das construções existentes na localização referenciada pelo exterior, foi efetuada a seguinte proposta:

“Com a finalidade de apurar a natureza e legalidade das operações urbanísticas, informe-se o proprietário que os técnicos da fiscalização deslocar-se-ão ao local no próximo dia 03/02/2022 pelas 15h00, pelo que se solicita, a presença do proprietário ou do representante deste, no local.”

A visita foi efetuada no dia agendado, embora os portões da propriedade estivessem abertos, não se encontrava ninguém na propriedade, as técnicas permaneceram no local das 15h00 às 15h15. Foi efetuado o registo fotográfico das construções existentes.

3. Registo Fotográfico:



Foto 1 – Alçado Sul



Foto 2 – Zona Pavimentada



Foto 3 – Pátio interior



Foto 4 – Acesso ao alçado oeste



Foto 5 – Piscina localizada a oeste da construção principal



Foto 6 – Alçado este



Foto 7 – Portão de acesso às construções



Foto 8 – Portão de acesso ao telheiro sombreador

4. Antecedentes:

A SEAD, averiguou a existência de informação prévia identificada com o nº 4.91.2.2584/05.



Figura 1- Localização de antecedentes no "Geoportal"

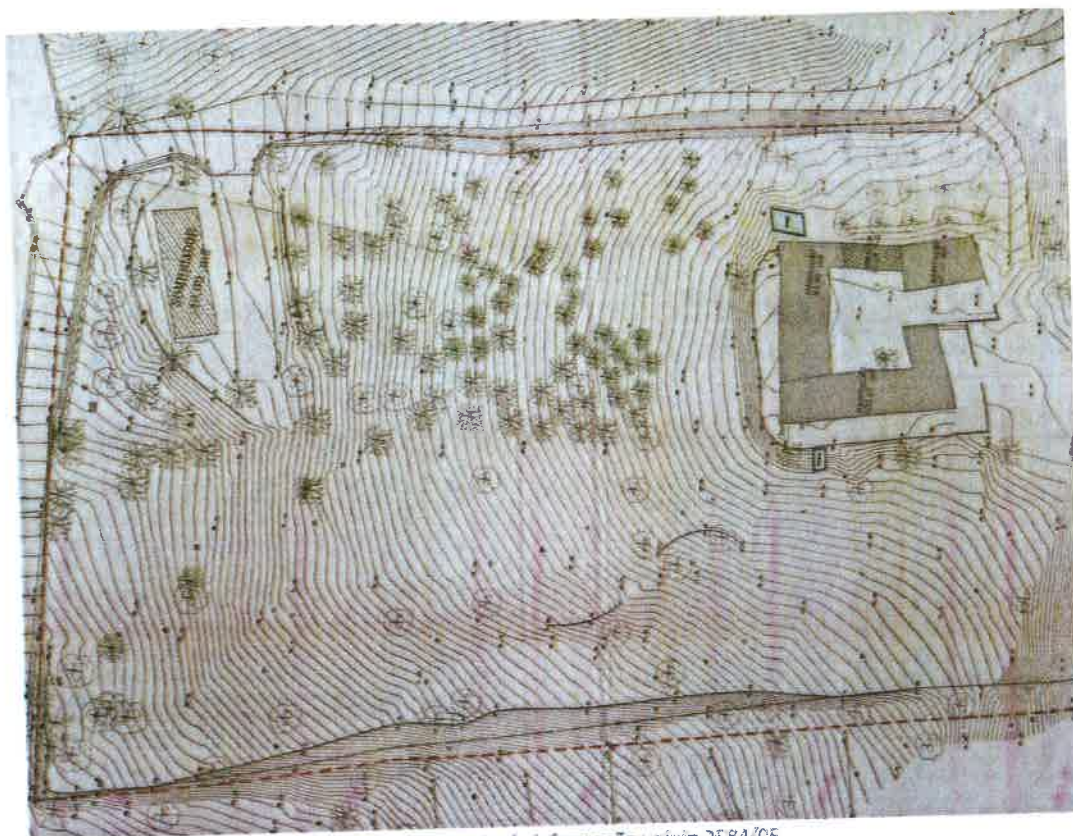


Figura 2- Extrato da planta de localização constante da informação prévia 2584/05



Figura 3- Imagem aérea do "Google Earth" datada de 08/2014

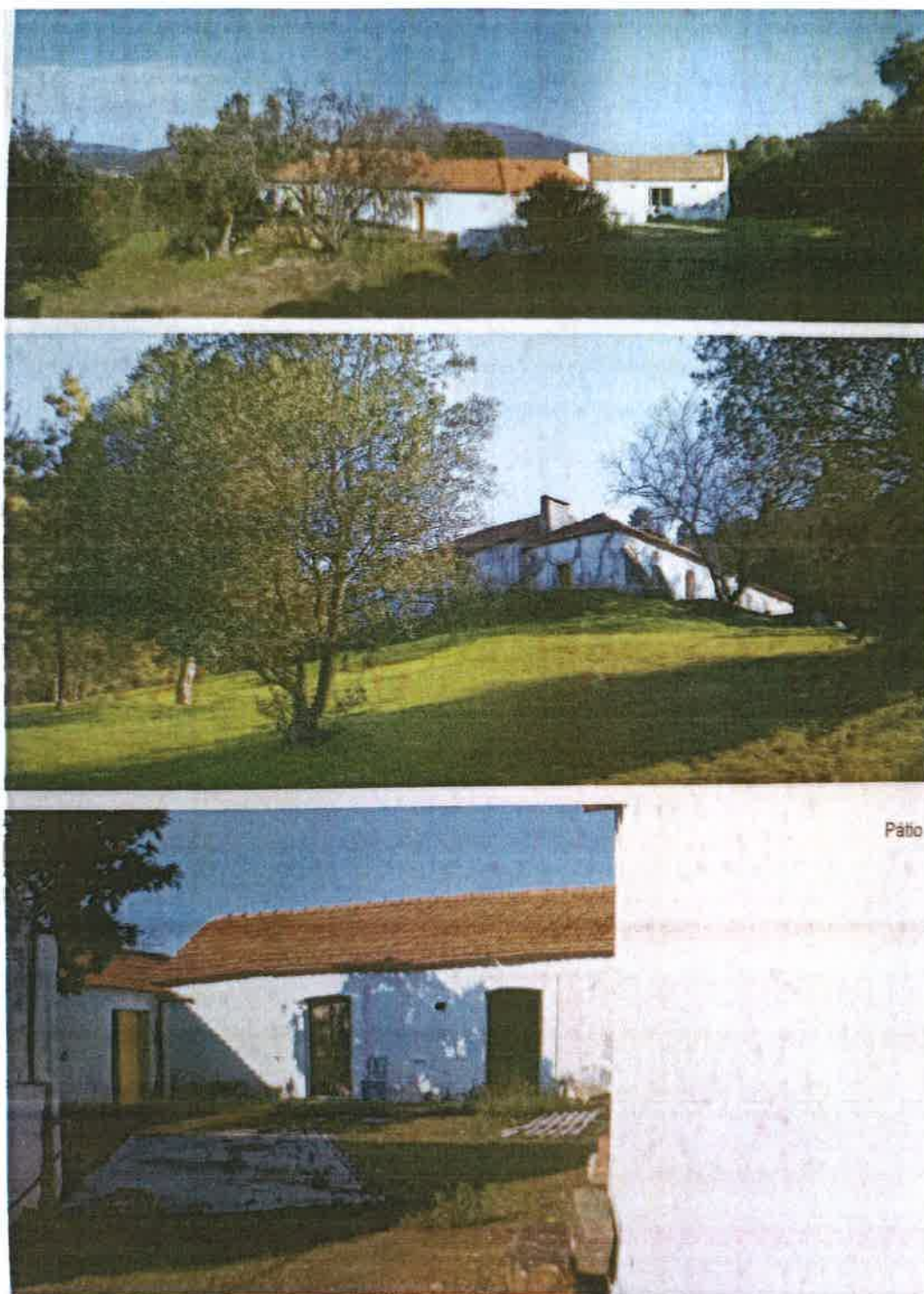


Figura 4 – Registo fotográfico das construções existentes, constante no pedido de viabilidade de 03/08/2005

Através do requerimento 10892/05, foi solicitada informação prévia ao abrigo do disposto no art. 14º do regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), consagrado no Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, “sobre viabilidade de demolição de construções existentes, para construção de nova moradia, anexos, telheiros e piscina, em parcela com área total 31 500, 00 m2, classificada, face ao PDM em vigor, como Espaço Cultural e Natural, em área sob jurisdição do Parque Natural da Arrábida (PNA).”

"Através do ofício nº 11559/33220 de 2005/11/16 foi promovida a devida consulta à direção do PNA, a qual veio solicitar a apresentação de documentação cadastral relativa às construções existentes.

O requerente dá cumprimento do solicitado através do requerimento nº 12449/06, sendo novamente consultada aquela entidade através do ofício 10578 de 28/11/2006.

Através do ofício 336 de 2007/02/14, registado sob a correspondência 650C/ 07 de 15/ 02, a direção do PNA emite o parecer desfavorável relativamente à demolição das construções para a construção nova, conforme pretendido pelo requerente, informando, contudo, ser viável a recuperação das construções legais existentes, se justificadas por projeto agrícola compatível com os valores naturais presentes."

Face ao aqui exposto foi o presente processo remetido, à DIGU para análise e informação (tendo em conta a localização da edificação) sobre a necessidade e possibilidade de legalização das construções verificadas pelo Núcleo de Fiscalização.

Em resposta à solicitação, foi informado:

"- As construções em apreço, encontram-se em área de proteção complementar tipo I, face ao POPNA, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 141/ 2005, de 23 de agosto. Nos termos do art.º 19 do POPNA, a parcela não apresenta área mínima de edificável. Contudo consultado no GeoPortal, interno, as provas diretas, voo 1967, verifica-se que no sítio das construções em apreço existe uma pré-existência.

Assim o particular poderá proceder ao pedido de licença de obras de recuperação da pré-existência, devidamente instruído, sem alteração, nem ampliação da mesma, e ficará sujeito a parecer vinculativo do ICNF."

O relatório efetuado, baseou-se nos conhecimentos na área do Urbanismo, dos técnicos presentes no local, sustentados pela observação direta e consulta dos respetivos antecedentes;

Na visita efetuada, apuraram os técnicos, terem sido realizadas alterações ao edifício em questão, à revelia de controlo prévio, nomeadamente:

- Alteração dos alçados, com implementação de novos vãos;
- Substituição de Coberturas;
- Implementação de projeto de arranjos exteriores, com definição de zonas, criação de caminhos de acesso e de escadas de acesso a área de piscina;
- Construção de Piscina e de área de apoio à mesma.

5 . Enquadramento legal:

- ✓ **Segundo o Decreto-Lei 555/96** de 16 de dezembro que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, verifica-se:

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 4º do, estão sujeitas a licença administrativa, as obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;

Nos termos da alínea a) do nº 1 do artigo 98.º a realização de quaisquer operações urbanísticas sujeitas a prévio licenciamento sem o respetivo alvará de licenciamento, exceto nos casos previstos nos artigos 81.º e 113.º, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação:

Nos termos da alínea d) do nº 1 do artigo 98.º a ocupação de edifícios ou suas frações autónomas sem autorização de utilização ou em desacordo com o uso fixado no respetivo alvará ou comunicação prévia, salvo se estes não tiverem sido emitidos no prazo legal por razões exclusivamente imputáveis à câmara municipal, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação:

Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 102º, 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;

✓ **Segundo, o regime geral das contraordenações, DL n.º 433/82, de 27 de outubro:**

De acordo com a alínea a) do artigo 27º, o procedimento por contraordenação extingue-se por efeito da prescrição logo que sobre a prática da contraordenação hajam decorrido, cinco anos, quando se trate de contraordenação a que seja aplicável uma coima de montante máximo igual ou superior a (euro) 49879,79;

6. Procedimento Efetuado:

A 19/05/2022 foi realizada proposta de atuação para o local, que terá sido comunicada através do ofício 693/2022/DURB/DIF/NFU. Ultrapassado o prazo preconizado verificou-se que não foi efetuada qualquer comunicação pelos proprietários, em sede de audiência previa, prevista nos termos do nº 3 do artigo 106º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro na sua atual redação.

Face ao exposto, foi efetivada a proposta de atuação, nos seguintes termos:

“Usando da competência conferida pela alínea w), do nº 1, do artigo 33º, da Lei nº 75/2013, de 12 setembro, conjugado com o artigo 89º, nº3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) ficam notificados os proprietários do imóvel situado na morada supra referenciada para, no prazo de 90 (noventa), submeter à apreciação dos serviços camarários um projeto de legalização onde conste todas as alterações realizadas no edifício e em toda a parcela (elencadas no ponto 4, da presente informação), de acordo com Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a que se refere o Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação, sujeitando-se contudo ao que vier a ser deliberado pelo município, ou em alternativa proceder á demolição de todas as alterações realizadas na parcela, na Quinta do Teles – Aldeia Grande - Setúbal, à revelia de controlo prévio, devolvendo ao imóvel o seu estado original;”

Pelo requerimento 531/2023, somos informados:

“O ora Requerente apenas teve acesso à notificação, V/ Ref.º Of.º 646/2023/DURB/DIF/NFU, no passado dia 6 de outubro, pois o mesmo tem a sua residência habitual na Quinta do Teles, local objeto do presente processo, no entanto, como no referido local não é possível receber correspondência, o Requerente mantém a sua morada fiscal na sua anterior residência. Ora, a sua anterior residência encontra-se, neste momento, arrendada e os atuais inquilinos só partilharam com o Requerente a mencionada notificação no passado dia 06 de outubro. Como tal, o Requerente não teve tempo suficiente de resposta.”

Face ao exposto, solicita o proprietário uma nova notificação na sua residência atual – na Quinta do Teles, Aldeia Grande – ou a prorrogação do prazo de resposta, por mais 90 (noventa) dias.

7. Proposta:

Tendo em conta o exposto, efetue-se nova notificação, nos seguintes termos:

7.1. Usando da competência conferida pela alínea w), do nº 1, do artigo 33º, da Lei nº 75/2013, de 12 setembro, conjugado com o artigo 89º, nº3, do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) ficam notificados os proprietários do imóvel situado na morada supra referenciada para, no prazo de 90 (noventa), submeter à apreciação dos serviços camarários um projeto de legalização onde conste todas as alterações realizadas no edifício e em toda a parcela (elencadas no ponto 4, da presente informação), de acordo com Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a que se refere o Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação, sujeitando-se contudo ao que vier a ser deliberado pelo município, ou em alternativa proceder á demolição de todas as alterações realizadas na parcela, na Quinta do Teles – Aldeia Grande - Setúbal, à revelia de controlo prévio, devolvendo ao imóvel o seu estado original;

7.2. Decorrido o prazo supramencionado, sem que tenha sido dado cumprimento ao mandado de notificação, está legalmente prevista a seguinte atuação por parte dos serviços competentes:

- 7.2.1. A Instauração do processo de contraordenação nos termos da alínea d) do nº 1 do artigo 98º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que aprovou Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, punível com coima prevista no nº 4 do mesmo artigo, graduada de 500€ até um máximo de 100 000€, no caso de pessoa singular e de 1500€ a 250 000€, no caso de pessoa coletiva;
- 7.2.2. O município poderá deliberar pela posse administrativa do lote para lhe dar execução imediata, procedendo à realização dos trabalhos de

demolição coercivamente, às expensas do notificado, de acordo com o articulado nos artigos 91º, 107º e 108 do RJUE;

7.2.3. As quantias relativas a todas as despesas realizadas com os trabalhos identificados, serão por conta do infrator, e caso não sejam pagas no prazo de 20 dias, a contar da presente notificação, serão cobradas judicialmente em processo de execução fiscal, nos termos previstos no nº 2, do artigo 108º do RJUE;

7.2.4. O incumprimento do mandato de notificação, como decisão final, constituirá crime por desobediência, nos termos do artigo 348º do Código Penal, previsto pelo nº 1 do artigo 100º do Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/10 de 30 de Março.

Nota à SEAD: O requerente identificado na informação prévia, não é à data o proprietário. Já se encontra em anexo ao processo, **caderneta predial atualizada**.

A notificação deverá ser endereçada ao proprietário para **Quinta do Teles, Aldeia Grande**

À SEAD

À Chefe de Divisão

O Técnico,

Luísa Gonçalves



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL

CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro, na qualidade de Coordenadora Técnica da Secção de Atendimento e Gestão Documental, da Câmara Municipal de Setúbal, certifico que na presente data procedi à afixação do exemplar do Edital 320/2024/CMS, no átrio dos Paços do Concelho e nos lugares públicos do costume.

Setúbal, 11 de dezembro de 2024.

A Coordenadora Técnica

Nídia de Fátima de Oliveira Batista Guerreiro