



Assunto: Marquise ilegal na rua Boaventura dos Reis 7-7A, e falta de encobrimento de ares condicionados - Luís Filipe Simões Duarte

Na sequência de reclamação sobre construção clandestina efetuada na fração sita na Rua Boaventura dos Reis 7-7A, na Urbanização do Lagar I, na Conceição de Tavira, propriedade do interessado, efetuou-se uma visita ao local e verificou-se a colocação de uma marquise não licenciada.

Constatou-se ainda a presença de duas antenas parabólicas na fachada posterior do edifício, sendo que uma aparenta ser da fração do interessado e outra do andar imediatamente acima, bem como dois aparelhos de ar condicionado.

O edifício encontra-se inserido na Urbanização Lagar I, com o processo L126/1998, com o alvará 3/1998. Teve o processo de obras 242/1999 e a Licença de Utilização 60/2003.

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), define obras de alteração como *as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.*

De acordo com a al. c) do n.º 4 do art.º 4.º do mesmo regulamento, *as obras de construção, de alteração ou de ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor estão sujeitas a comunicação prévia.*

Por sua vez o Regulamento Municipal de Urbanização e da Edificação regula a instalação de equipamentos de ar condicionado e outras instalações mecânicas em alguns dos números do seu art.º 31.º:

1 — A colocação ou substituição de sistemas de climatização, painéis solares ou outros equipamentos mecânicos e antenas (simples ou parabólicas) deve ser integrada no plano do telhado, em varandim técnico, não visível do plano da rua ou, sempre que possível, no interior da própria construção.

3 — É proibida a instalação de componentes exteriores de ar condicionado nas fachadas dos edifícios, podendo aceitar-se a sua colocação em varandas, quando encobertos por muro ou outro elemento contínuo da guarda da varanda.

4 — Na generalidade dos casos, os citados componentes devem ser colocados ao nível da cobertura, em varandins escamoteados no plano do telhado ou embutidos na própria construção, protegidos por uma grade de cor idêntica à da fachada, devendo o sistema de condutas ser embutido na construção de forma a não ser visível.

5 — As condensações provenientes do funcionamento dos aparelhos, são preferencialmente recolhidas na rede de esgotos do edifício. 2/3

9 — A instalação de equipamentos de ar condicionado e outros equipamentos mecânicos ou não mecânicos produtores de ruído devem obedecer ao Regulamento Geral do Ruído.

10 — Excepcionalmente poderão ser admitidas outras soluções para edifícios existentes desde que devidamente integradas, sendo as mesmas objeto de apreciação casuística pelos serviços.

Relativamente à construção da marquise, em causa no presente procedimento, o interessado, na qualidade de proprietário, foi notificado de acordo com a informação da Fiscalização n.º 5072/2021, através do ofício n.º 12892/2021, de 24-08, para proceder em conformidade com a informação técnica n.º 8446/2021 num prazo de 20 dias.

À data, a situação mantém-se igual à existente à data da reclamação.

Estes trabalhos de execução da marquise foram executados sem que para o efeito se tivesse efetuado qualquer comunicação à Câmara Municipal. Os ares condicionados necessitam ser ocultados/encobertos nas varandas. Nos termos das normas, não obstante estejam em causa operações que podem ou não, vir a obter concordância por parte dos órgãos competentes, a verdade é que as mesmas, na sua globalidade e na sua relevância urbanística, podem potenciar uma desorganização ao não cumprirem as normas aplicáveis.

O controlo *a posteriori* torna-se de mais difícil concretização, desde logo porque, sendo tais obras realizadas sem qualquer procedimento de controlo preventivo, a Administração não terá, na maior parte das vezes, conhecimento de que as mesmas estão a ser levadas a cabo.

E foi o que sucedeu no caso em apreço. Sendo a Câmara Municipal a entidade que tutela a organização do território de sua jurisdição, não pode desconhecer as operações que os particulares levam a efeito.

De forma a permitir que a Administração Municipal tenha conhecimento das operações urbanísticas que os particulares executam, e de forma a melhor organizar os seus Serviços de Fiscalização, para poder mais eficazmente controlar aquelas que considere mais relevantes, *aplica-se o disposto no nº 1 do artigo 80º-A do RJUE*, o qual determina dever o interessado informar o início dos trabalhos até cinco dias antes, devendo também identificar a pessoa encarregada de executar os mesmos.

Não existindo título que legitime a construção efetuada, e mantendo-se a mesma no prédio, atende-se às competências previstas no âmbito da tutela da legalidade urbanística.

Pelo que, foi o interessado notificado em audiência prévia, no sentido de proceder à reposição da legalidade urbanística, porquanto permanecendo o ilícito urbanístico, impõe o artigo 106º do RJUE, que se tomem as necessárias medidas conducentes à reposição da mesma.

Verificada a ausência de legalização, dá-se seguimento ao procedimento de reposição de legalidade urbanística, porquanto estão reunidas as condições para tal, conforme disposições constantes no artigo 106º do RJUE que especifica que o Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a demolição total ou parcial de uma construção e a reposição do terreno ou prédio nas condições originais, **pelo que ordeno ao interessado Luís Filipe Simões Duarte**, que:

a) Proceda à remoção da marquise colocada na fração de sua propriedade, na rua Boaventura dos Reis nº 7-7A, Urbanização do Lagar I, em Conceição de Tavira, bem como à ocultação dos ares condicionados nas varandas, concedendo o prazo de dois meses para a execução material dos trabalhos, contados após o 3º dia de receção do Despacho.

b) Nos termos e para os efeitos do disposto na alínea b) do nº 1 do artigo 348º do Código Penal, advirto formalmente o destinatário do presente despacho que o não acatamento das suas determinações, o fará incorrer em crime de desobediência.

c) Mais determino que em caso de incumprimento da presente ordem de demolição, seja tomada a posse administrativa do prédio para execução coerciva, imputando-se ao interessado os custos envolvidos com a operação.

Notifique-se.

Paços do Concelho, 29 de fevereiro de 2024

A Presidente da Câmara Municipal,

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autografada.