



Reposição da legalidade Urbanística – Obra ilegal no Sítio dos Barrocais, freguesia de Santa Catarina da Fonte do Bispo

Ana Paula Fernandes Martins, Presidente da Câmara Municipal de Tavira, torna público e notifica por este meio o interessado e demais titulares de direitos reais sobre a propriedade junto à Ribeira das Ondas, Sítio de Barrocais, Santa Catarina da Fonte do Bispo a que corresponde o cadastro predial, com a respetiva declaração de titularidade n.º 113269, e com os limites e a área da parcela corretamente identificados, e as coordenadas: PT-TM06/ETRS89 – X: 30301.619194; Y: -281832.321156, do teor que segue e que contém valor de audiência prévia:

O presente procedimento assenta em reclamação de construção ilegal em terrenos junto à Ribeira das Ondas, Sítio de Barrocais, Santa Catarina da Fonte do Bispo sem a posse da respetiva licença administrativa, consubstanciado na construção / instalação de um barracão.

A referida operação urbanística foi detetada pela GNR em 13.9.2024, e expressa em auto de notícia enviado a esta Câmara Municipal na sequência de uma denúncia ambiental e no âmbito de uma ação de fiscalização ao cumprimento das disposições legais expressas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

Observaram os agentes, presentes no local, uma obra de construção ainda numa fase inicial que se traduz na implantação de uma estrutura de aço leve e placas, assente em blocos de cimento com uma área aproximada de 54 metros quadrados, resultando ainda na alteração do relevo natural.

Após a verificação efetuada não se detetou qualquer aviso de obra, conforme deriva da obrigação expressa no artigo 12º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16.12, e não se encontrava ninguém no local, o que levou a nova deslocação dos agentes da autoridade, no dia 19.9.2024.

Nesta data foi encontrado no local o Sr. Welinton França que se assumiu como dono da estrutura e responsável pela operação urbanística em curso, acompanhado por quatro trabalhadores. Referiu que o dono do terreno era o Sr. João Lopes que lho tinha cedido para a construção bem como cultivo de legumes e plantação de oliveiras. Esclareceu ainda, quanto à finalidade da construção efetuada, que não coloca de lado a opção de habitar na mesma.

A construção apresenta um estado avançado encontrando-se com uma porta já colocada, e toda a estrutura do telhado em aço leve montada no barracão.

Na sequência do envio do auto de contraordenação da autoridade policial, o serviço de fiscalização deslocou-se ao local, reportando o seguinte:

(...) No seguimento das várias reclamações, após várias deslocações ao local e conforme fotos anexas, verifiquei que foi edificada uma habitação com 56,25m² (7,50m X 7,50m) em estrutura metálica e madeira com cobertura em telha do tipo painel sanduiche, com um pé direito de 2,60m sobre tijoleiras com 0,45m de altura. Foi também colocado poste metálico chumbado ao chão com betão para produção de energia (...).

Analisando a situação, a Divisão de Gestão Urbanística, elaborou a Informação nº 5389/2025, onde refere que:

(...) Através da localização indicada no extrato da Carta Militar anexado ao auto de notícia, constata-se tratar de prédio situado no solo rural (PDM): Planta de Ordenamento: Áreas Agrícolas Preferências com Condicionantes da Reserva Agrícola Nacional e Espaços Naturais e Culturais - Áreas Proteção aos Sistemas Aquíferos (Peral/Moncarapacho);

Em razão da localização no solo rural encontra-se proibida a edificação conforme o disposto no n.º 1 do artigo 42.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM), excetuando-se os estabelecimentos hoteleiros isolados, as edificações isoladas, as edificações de apoio, e a recuperação e ampliação de construções existentes, nos termos dos artigos 43.º, 44.º, 45.º e 46.º do RPDM.

As obras de edificação executadas estão sujeitas a controlo prévio, mais especificamente ao procedimento de Licença Administrativa, nos termos da alínea h) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 555/1999 de 16/12 na redação atual.

Em obras, sujeitas a controlo prévio, executadas sem qualquer ato permissivo incorrem o proprietário da edificação e demais intervenientes em responsabilidade civil, nos termos do n.º 3 do artigo 100º-A do RJUE (...).

Atento o exposto, e na presença de operações urbanísticas não tituladas há que apelar à reposição da legalidade urbanística.

O título válido tem como pressupostos a obtenção dos pareceres favoráveis das autoridades que tutelam o ordenamento do território e as servidões e restrições públicas, e o deferimento por parte da Câmara Municipal.

Sem esta titularidade, as operações urbanísticas executadas estão feridas de ilegalidade, cumprindo à Câmara Municipal, no âmbito das suas competências, pugnar pela tutela da legalidade urbanística, promovendo pela remoção/demolição das ações ilegais e restituindo ao terreno as suas condições originais, nos termos das normas que regulam o ordenamento do território.

Decorrido o prazo para a execução da ordem de demolição e/ou reposição sem que esta tenha sido cumprida, basta ao órgão competente, neste caso a Câmara Municipal, determinar a execução material do ato, coercivamente, por conta do infrator, nos termos das disposições constantes no artigo 108º do RJUE. Esta execução poderá implicar a tomada de posse administrativa do imóvel onde foi realizada a infração, em caso de incumprimento pelo particular, e pode ser realizada por administração direta ou por empreitada, sendo os custos imputados ao interessado/responsável em sede de execução fiscal.

Pelo exposto, atende-se ao nº 1 do artigo 106º do RJUE que estipula que o Presidente da Câmara Municipal pode ordenar a demolição de uma obra ilegal e a reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da data de início das obras, e **informa-se o interessado/proprietário da intenção de** ordenar os trabalhos de reposição da legalidade urbanística que se prendem a restituição das condições originais anteriores à operação de modelação efetuada ilegalmente no terreno junto à Ribeira das Ondas, Sítio de Barrocais, Santa Catarina da Fonte do Bispo a que corresponde o cadastro predial, com a respetiva declaração de titularidade n.º 113269, e com os limites e a área da parcela corretamente identificados, e as coordenadas: PT-TM06/ETRS89 – X: 30301.619194; Y: -281832.321156.

Os trabalhos a executar compreendem a demolição/remoção:

- *Da instalação com 56,25m² (7,50m X 7,50m) em estrutura metálica e madeira com cobertura em telha do tipo painel sanduiche, com um pé direito de 2,60m sobre tijoleiras com 0,45m de altura;*
- *Do poste metálico chumbado ao chão com betão para produção de energia.*

Para a execução dos trabalhos, preconiza-se uma semana para início dos mesmos e o mês seguinte para a sua conclusão.

Nos termos das disposições conjugadas dos nºs 3 do artigo 106º do RJUE e artigo 100º do Código do Procedimento Administrativo, concedo o prazo de 15 dias, para que os interessados venham, por escrito, dizer o que se lhe oferecer relativamente ao teor do ato projetado, informando que o processo se encontra à disposição para consulta na Divisão de Assuntos Jurídicos e de Fiscalização desta Câmara Municipal, na rua Tavira de Durango nº 2, em Tavira, todos os dias úteis durante as horas de expediente (9.00h às 12.30h e das 13.30 às 17.00h, mediante marcação prévia para o nº de telefone 281320508).

O presente Edital afixado no local, será igualmente publicitado na sede da Junta de Freguesia territorialmente competente, e na página eletrónica do Município de Tavira.

Paços do Concelho, 17 de junho de 2026

A Presidente da Câmara Municipal