



IGF · EG 02890 0807'14

| | |
|------------------|-----------------------------|
| IGF | Inspecção geral de finanças |
| ICS | |
| JVR | |
| MTS | |
| CAR | |
| ACC | |
| FMB | |
| JFB | |
| DSA | |
| SCSG | |
| CLD | |
| AAO | |
| ZF) APBS | |
| O INSPETOR-GERAL | |

Exm.º Sr.
Inspetor-Geral de Finanças
Rua Angelina Vidal, n.º 41
1199-005 LISBOA

MÁRIO TAVARES DA SILVA
Subinspetor-geral
2014.07.03

sua referência
Proc.º n.º 2013/173/A5/1576

sua comunicação

nossa referência

data

Proc.º 4.3.0

30 JUN 2014

1251

Assunto

**Auditoria ao Município de Arronches – Urbanismo
Exercício do Direito de Contraditório**

Na sequência da apresentação do Projeto de Relatório relativo à Auditoria em epígrafe, cumpre-me, no âmbito do exercício do direito de contraditório, remeter a V. Ex.ª o documento que expressa a posição da autarquia.

Com os melhores cumprimentos.

A PRESIDENTE DA CÂMARA

Eng.ª Fermelinda Carvalho



CÂMARA MUNICIPAL

AUDITORIA AO MUNICÍPIO NO ÂMBITO DO CONTROLO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

CONTRADITÓRIO

Na sequência das conclusões e recomendações expressas no Projeto de Relatório, cumpre-me manifestar a posição da autarquia, nos seguintes termos:

| CONCLUSÕES | ITENS | POSIÇÃO DA AUTARQUIA |
|------------|-----------|---|
| 3.1.1 | 2.1.1 | A autarquia irá proceder à revisão do Plano Diretor Municipal, situação já vinha sendo equacionada há algum tempo. |
| 3.1.2 | 2.1.2.1 | A autarquia irá proceder à revisão do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, de modo a concretizar as alterações introduzidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), designadamente ao nível das regras aplicáveis às cedências e compensações. |
| 3.1.4 | 2.1.3.2 | A autarquia já possui aplicação informática que permite a tramitação desmaterializada dos procedimentos previstos no RJUE, pelo que os serviços vão iniciar a tramitação dos procedimentos através da mesma. |
| 3.1.5 | 2.1.3.2 | Futuramente, irá ser proferido despacho de indeferimento/deferimento, após informação dos serviços técnicos. |
| 3.1.6 | ----- | <ul style="list-style-type: none"> - Irá ser promovida a declaração de caducidade do processo, após audiência prévia do interessado. - Os serviços de fiscalização irão deslocar-se ao local para verificar se o espaço está a ser usado sem a respetiva autorização de utilização. |
| 3.1.7 | 2.1.3.2.2 | <ul style="list-style-type: none"> - A autarquia não notificou o requerente da intenção de declarar a caducidade do processo pelo facto da obra se encontrar concluída. O requerente requereu a emissão de licença de utilização em 6/2/2014, tendo a mesma sido emitida em 7/4/2014. - Já foi promovida a declaração de caducidade dos processos que se encontram nesta situação. - Irão ser implementadas medidas ao nível do controlo dos prazos dos processos, de forma a prevenir os riscos de caducidade. - A fiscalização irá verificar as obras referentes a estes processos. |



| | | |
|--------------|--|---|
| <p>3.1.8</p> | <p>2.1.3.3.1 2.1.3.3.2 2.1.3.3.3</p> | <p>O loteamento da Caleja de Santo António, é um loteamento camarário, cujo projeto foi executado por uma empresa exterior à câmara.</p> <p>Esse mesmo loteamento, apresentava ainda um projeto tipo de arquitetura, que seria oferecido, aos proprietários que o assim desejassem, não obrigando, contudo, a que o projeto de arquitetura fosse esse, dando livre arbítrio aos proprietários no sentido de apresentarem um projeto seu.</p> <p>O projeto de arquitetura tipo, previa a construção de uma moradia unifamiliar, contemporânea, de dois pisos, mas desenhada sem fazer referência à topografia do terreno e como se estivéssemos perante um terreno plano, sem qualquer tipo de declive.</p> <p>Tanto no loteamento como nesse projeto tipo, nunca houve uma solução proposta de como vencer a diferença de cotas entre a rua principal e rua de acesso aos logradouros.</p> <p>A diferença de cotas entre os dois arruamentos, em determinada zona, é de quase um piso habitacional.</p> <p>A fazer jus ao projeto tipo, a construção das moradias, conforme esse mesmo projeto, implicaria que na zona posterior da moradia, fosse construído um muro cego, até à cota de soleira, o que resultaria num erro e uma solução desastrosa, numa zona nova de expansão da vila.</p> <p>O loteamento prevê ainda a entrada aos lotes pela rua traseira, tal situação pressupõe uma ligação à moradia, caso contrário, não faria qualquer sentido ter um logradouro apenas com acesso pelo arruamento.</p> <p>O regulamento do loteamento prevê que a cêrcea máxima corresponda a 2 pisos ou a 6,5m de altura.</p> <p>Os processos, sujeitos a comunicação prévia, analisados pela Inspeção Geral das Finanças (IGF) e localizados neste loteamento, apresentam todos eles 2 pisos no arruamento principal, mas segundo o Relatório da IGF, as moradias apresentam 3 pisos e não 2 pisos conforme está previsto no regulamento do referido Loteamento.</p> <p>Aquando da análise dos processos apresentados, teve-se como base o seguinte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Segundo o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, a definição de piso diz que «O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização». 2 - E partindo dos princípios existentes no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, em como os espaços habitacionais não poderão ter um pé-direito mínimo inferior a 2,40m, sendo |
|--------------|--|---|





| | | |
|--------|-------|--|
| | | <p>que em pisos cujo pé-direito não atinja essa medida livre, não poderão ser considerados nem pisos, nem áreas habitacionais. Ora, os projetos em causa apresentam "semi-caves" para o aproveitamento do terreno em declive, com pé-direito que não chega aos 2,40m, com uso para áreas técnicas.</p> <p>Face ao exposto no ponto 1 e 2, a "semi-cave" não poderá ser classificada como piso, pelo que, assim, estaríamos presentes uma situação de moradias com dois pisos e uma semi-cave (não habitacional) com acesso pelo logradouro localizado na parte posterior do lote.</p> <p>A aceitação das comunicações prévias, conforme foram apresentadas, foram aceites com base nos pressupostos atrás descritos, para além de tentar minimizar a diferença de cotas entre os dois arruamentos e na perspetiva de que o resultado final, em termos de imagem urbana, fosse o mais coerente.</p> |
| 3.1.12 | 2.1.6 | A autarquia irá seguir as recomendações propostas. |
| 2.2.1 | 2.2.1 | A autarquia irá proceder à atualização do Regulamento de Controlo Interno, submetendo-o à aprovação do órgão deliberativo. |
| 2.2.2 | 2.2.2 | O Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas irá ser revisto e enviado às entidades em falta. |

