

ANEXO 20

Contraditório institucional – Resposta da Entidade Auditada

CANTANHEDE
MUNICÍPIO

CANTANHEDE

Exm.ª Senhora

Subinspetora-Geral das Finanças
Dra. Ana Paula Barata Salgueira
Inspeção-Geral de Finanças
Rua Angelina Vidal, 41

REGISTADO C/AR

1199-005 LISBOA

S/ Referência	Data	N/ Referência	Data
E-Mail	13/08/2015		

ASSUNTO: **"CONTRADITÓRIO DA AUDITORIA AO MUNICÍPIO DE CANTANHEDE – PROJETO DE RELATÓRIO – URBANISMO – PROCESSO 2014/185/B1/594"**

JOÃO CARLOS VIDAURRE PAIS DE MOURA, Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, notificado para se pronunciar nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 19º e 20º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da Inspeção Geral de Finanças, (aprovado pelo Despacho n.º 6387/2010 de Sua Excelência o senhor Ministro de Estado e das Finanças, em 05 de abril), quanto ao projeto de relatório decorrente da **AUDITORIA AO MUNICÍPIO DE CANTANHEDE – PROCESSO 2014/185/B1/594**, vem exercer o competente direito de contraditório, nos termos e com os seguintes fundamentos:

A Auditoria efetuada ao Município de Cantanhede incidiu na sua globalidade ao Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Cantanhede (CMC), nomeadamente, quanto ao planeamento do ordenamento do território e à sua gestão urbanística.

Sobre as Conclusões e Recomendações apontadas no Projeto de Relatório em apreço, informa-se o seguinte:

1. No que respeita ao planeamento do ordenamento a proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, adiante designado PDM, foi aprovado na sessão da Assembleia Municipal, realizada a 25 de junho de 2015. A sua publicação no Diário da República está apenas pendente da prévia publicação da nova carta da REN do Concelho, por parte do Ministério da tutela.

Sobre o alegado sobredimensionamento das áreas de expansão urbana nele previstas, apenas se reforçam as conclusões apontadas na folha 12/30 do projeto de relatório de auditoria, retiradas da 3ª reunião plenária da Comissão de Acompanhamento da Revisão do PDM, que



CANTANHEDE MUNICÍPIO

comprovam que o Município de Cantanhede cumpriu as orientações do PROT-C sobre a matéria.

Sobre a compatibilização dos incentivos e desincentivos fiscais municipais, com vista a induzir a consolidação dos núcleos urbanos existentes e a combater a dispersão, o Município de Cantanhede tem levado a efeito medidas concretas para atingir esse objetivo, desde logo com a eliminação de áreas de expansão urbana previstas no PDM revisto e incentivando a reabilitação urbana através de incentivos fiscais em sede de IMI.

2. O respeito pela proporcionalidade entre as taxas a cobrar e os custos das contrapartidas tem sido objeto de permanente preocupação do Município, como se depreende das atualizações que têm sido introduzidas no Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização.

3. Relativamente às alegadas dúvidas e incertezas decorrentes da desatualização do PDM de 1994, serão colmatadas com a entrada em vigor da revisão desse plano já concluída e aprovada pela Assembleia Municipal, conforme anteriormente referido.

4. Quanto à recomendação F do projeto de relatório, que sugere a adequação das compensações previstas no RMTEU com o n.º 3 do artigo 23.º do Regulamento do PDM, informa-se V. Ex.ª que foram estas já introduzidas e contempladas aquando das alterações do RMEU e RMTEU em vigor publicadas em 2014. Tais alterações encontram-se previstas no n.º 5 do artigo 19.º no que respeita aos estacionamento; tendo igualmente sido introduzido no capítulo V deste último regulamento as normas impostas no âmbito de operações urbanísticas respeitantes a compensações, tal como estipula o artigo 22.º quanto às cedências e o artigo 23.º quanto às compensações de infraestruturas.

5. Importa aqui referir que relativamente à interpretação do artigo 23º do regulamento do PDM, publicado em DR datado de 08/02/2013, referente a estacionamento, menciona o n.º 1 daquele preceito legal, o seguinte: "nos licenciamentos de construção e de operações de loteamento, será obrigatoriamente prevista a construção dos lugares de estacionamento em conformidade com a legislação em vigor." Tem sido entendimento e orientação seguida pelo Departamento de Urbanismo da CMC, que a Portaria n.º 216-B/2008, de 03 de março apenas seria aplicável aos loteamentos, aliás tal como vem consagrado no seu âmbito de aplicação, sendo desta forma excluídos os licenciamentos de construções não resultantes de loteamentos, exceto quando digam respeito a edifícios com impacte semelhante a loteamento. Estes licenciamentos são analisados pelos serviços do Departamento de Urbanismo da CMC – Divisão de Gestão Urbanística, observando as normas que os instrumentos de ordenamento



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

do território estabelecem para o efeito. Passará a ser seguido o entendimento subjacente à recomendação da Auditoria.

Mais importa realçar que o n.º 7 do artigo 9.º do RMTEU em vigor passou a consagrar a isenção do pagamento de taxas devidas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, fator de equidade construtiva e compensação por áreas de cedência em falta nas construções em lotes resultantes de loteamentos e em zonas industriais de iniciativa municipal, naturalmente extensiva às alienações de lotes ou parcelas da CMC, designadamente, aqueles que são vendidos em hasta pública, uma vez que são bens próprios da CMC alienados para uma finalidade que parte da iniciativa municipal e que será contemplado numa próxima revisão do RMTEU. Como tal, não faz sentido que a própria Câmara fosse cobrar taxas sobre a realização de investimentos de iniciativa municipal, quando é ela que estipula o valor base de venda dos terrenos afetos a esses investimentos.

6. Quanto às recomendações G e J, e depois dos esclarecimentos feitos anteriormente compete fazer agora a análise detalhada dos processos mencionados nos anexos, juntos ao projeto de relatório, e das medidas necessárias que o município se propõe adotar:

- Anexo 2 - referente ao Processo n.º 03/31/2010 (edificação de uma habitação) de alteração ao lote 8 do loteamento com o alvará n.º 13/1989 – 2.º aditamento, em que é requerente _____, verificou-se efetivamente um lapso por parte dos serviços relativamente à aplicação do LIU – que considerou 0,38 quando na realidade correspondia a 0,39. Assim, existe um erro de €19,35 em prejuízo do Município, contudo e atendendo ao disposto no artigo 14.º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais (RGTL) – o direito de liquidar as taxas caduca se não for validamente notificado ao sujeito passivo no prazo de 4 anos a contar da data em que o facto tributário ocorreu. Face ao supra alegado e tendo em conta que o despacho superior do deferimento do processo é datado de 24/05/2011, encontra-se aquele direito prescrito.

Anexo 4 – referente ao Processo de loteamento n.º 03/7/2013, em nome de _____ verificou-se um lapso na contabilização da área de construção, o que levou a que fosse aplicada erroneamente uma taxa em prejuízo do município no montante de €8,61. Atendendo a que não se verifica a caducidade nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 14.º do RGTL, irá proceder-se à notificação do requerente para vir liquidar o montante em falta de €8,61, concedendo-lhe um prazo para o efeito.

CANTANHEDE
MUNICÍPIO

Anexo 5 – Processo de Licenciamento n.º 01/2009/1954/ referente à edificação de um hotel na Praia da Tocha, cujo requerente é – Investimentos Hoteleiros SA, importa referir que o lapso no índice de utilização da parcela alienada pelo Município para o efeito, só foi detetado aquando da Auditoria. Todavia, ficou sanado pela alteração do índice de utilização da zona para 0,50 na Revisão do PU da Praia da Tocha, publicado através do Aviso n.º 5495/2013 do DR n.º 79, 2.ª série, de 23 de abril de 2013, sendo que a parcela em causa está nele classificada como solo urbanizado – Empreendimento Turístico / Estabelecimento Hoteleiro, de acordo com a respetiva planta de zonamento. Face à presente análise é manifesto que o índice de utilização ultrapassado foi regularizado por esta revisão do PU da Praia da Tocha, ficando a obra enquadrada nos parâmetros urbanísticos impostos para a zona no instrumento de gestão territorial em vigor. A regularização da situação, por via da entrada em vigor da revisão do PU da Praia da Tocha, enquadrando a obra licenciada nos parâmetros urbanísticos nele impostos vai ao encontro das últimas alterações legislativas ao nível do licenciamento de operações urbanísticas, onde se tentam adequar os instrumentos de gestão territorial permitindo o seu enquadramento. No que respeita ao processo de licenciamento e conforme consta do projeto de relatório a folhas 3/6, a CMC por deliberação datada de 04/02/2014, declarou em definitivo a caducidade do processo de licenciamento em causa, não estando válido qualquer título inerente à operação urbanística – construção do hotel. Quanto à falta de cobrança das taxas de infraestruturas urbanísticas, cedências e compensações reafirma-se, uma vez mais, que nos lotes ou parcelas alienados pela própria CMC pelas razões anteriormente apontadas, não há lugar à exigência do seu pagamento. Aliás, não faz igualmente sentido a cobrança destas taxas quando uma das condições estipuladas pela hasta pública de 27/07/2006, transcrita para efeitos de registo predial na escritura de compra e venda do lote em apreço, dado que: *“o município de Cantanhede obriga-se a executar e a ter concluídas as infraestruturas de abastecimento de água, energia elétrica, redes de saneamento, gás e arruamentos que servirão o lote/parcela, no prazo de 12 meses a contar da data da escritura”*. Note-se que este prazo não foi cumprido, uma vez que a obra foi abandonada pelo empreiteiro e encontra-se parada desde 07/07/2013, face à declaração de insolvência do requerente, correspondendo o estado atual da obra à execução parcial da estrutura resistente da construção. Porém e para tornar mais claro este procedimento, ainda no decorrer do ano em curso, serão tomadas as diligências necessárias para passar a constar que o n.º 7 do artigo 9º do RMTEU em vigor se aplicará igualmente aos lotes e ou parcelas alienadas pela CMC por hasta pública.



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

Anexo 6 – Processo de Licenciamento n.º 01/743/2011, em que é requerente

., refere-se a um pedido de licenciamento para legalização de dois armazéns existentes há mais de 30 anos na freguesia de Ançã e que são utilizados para o exercício da atividade agropecuária, concretamente para aviários. Resulta da análise do procedimento e no que respeita ao cálculo das taxas e compensações, os lapsos detetados na Auditoria, pelo que será notificada a requerente para proceder ao pagamento do montante em falta devido de 1.921,49 €, sem prejuízo do disposto no artigo 14.º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais (RGTL) uma vez que – *“o direito de liquidar as taxas caduca se não for validamente notificado ao sujeito passivo no prazo de 4 anos a contar da data em que o facto tributário ocorreu”*.

No que respeita aos estacionamento privados em falta e dado que a parcela em causa detém área livre suficiente, irá notificar-se o requerente para reformular e demarcar os estacionamento em falta, concedendo-lhe um prazo para o efeito.

Relativamente aos estacionamento públicos e dada a localização da parcela que se encontra fora do perímetro urbano, isto é, encontra-se localizada em espaço agrícola e parcialmente com servidão de RAN, entende-se que não fará sentido a exigência e obrigatoriedade de estacionamento público.

Anexo 7 – Processo de Licenciamento n.º 01/2008/2705 – em que é requerente

– estabelecimento comercial tipo 2 e serviços (restauração): apesar de não ser tida em conta (no âmbito do auditoria) a área de cedência para infraestruturas viárias, é certo que o requerente tem de suportar o custo da execução de uma rotunda e respetivos acessos por imposição do Instituto das Estradas de Portugal – EP. A área necessária para o efeito, que terá certamente uma utilização pública, ao não ser contabilizada apenas porque, na realidade, não se destina a espaços verdes e ou equipamentos coletivos constitui, em nosso entender, uma excessiva penalização do requerente e foi por esse motivo, expresso na deliberação da CMC de 17/06/2014 ao aprovar o projeto, que foi contabilizada como cedência aquela área com 1.821,80 m2. No entanto, o Município irá proceder à notificação do requerente para promover a revisão e legalização da situação, a fim de liquidar os montantes das taxas que forem devidas, bem como dar cumprimento ao número de estacionamento impostos Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03, concedendo-lhe um prazo para o efeito.

Anexo 9 – Processo de Licenciamento n.º 01/2010/685 – em que é requerente

., constata-se após análise do processo que o projeto está



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

devidamente licenciado, uma vez que o aproveitamento do vão do telhado dá cumprimento ao n.º 5 do artigo 27.º do regulamento do P.U.C.C. – Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, conjugado com o P.P.A.C.C.C. – Plano Pormenor de Alinhamentos e Cérceas da Cidade de Cantanhede. Mas, percebe-se a argumentação invocada na proposta de relatório, uma vez que no referido n.º 5 do artigo 27.º é imposta a inclinação máxima de 25%, quando se trata de um lapso, pois deveria constar 25º, que é a inclinação habitualmente usada nos projetos de licenciamento aprovados por esta Câmara para construções com telhados de telha cerâmica. De facto, a inclinação máxima da cobertura deve ser lida em graus, pois uma inclinação de 25% equivale a cerca de 11º, muito inferior à adequada sob o ponto de vista técnico para a utilização de telha cerâmica de barro vermelho recomendada no número 4 do referido artigo 27.º. Atente-se ainda ao disposto no artigo 38º do R.G.E.U. - Regulamento Geral de Edificações Urbanas que especifica para as coberturas em telha cerâmica das edificações correntes uma “inclinação não inferior a 20º nem superior a 45º”. Obviamente, que o lapso será corrigido na revisão do P.U.C.C. já em curso. No que respeita ao número de estacionamentos alegadamente em falta, verifica-se um lapso no projeto de relatório, uma vez que é contabilizada para cálculo do número de lugares de estacionamento a área bruta de construção em vez da área útil destinada a comércio e serviços, conforme estipula a alínea b) do n.º 5.2 do artigo 31º do regulamento do P.U.C.C. Se o cálculo for feito corretamente obtém-se, após arredondamento por excesso, que são necessários 44 lugares de estacionamento. No projeto aprovado foram demarcados 43 lugares. Desta forma conclui-se, que o processo de licenciamento cumpre com os requisitos impostos, bem como não se verifica qualquer contradição entre as informações técnicas prestadas em 18/05/2011 e 20/03/2012, dado que a área de construção foi reduzida relativamente à inicialmente proposta. No que respeita aos cálculos das taxas pela realização, reforço e manutenção das infraestruturas urbanísticas (TIU), fator de equidade construtiva (REC) e compensação pela área não cedida, irá proceder-se a correção da liquidação das taxas, devolvendo-se à requerente o montante de €4.976,56.

Anexo 10 – Processo de Licenciamento n.º 132/2010 – em que é requerente a

localizada em Ançã, em função da análise do procedimento e no que respeita ao cálculo das taxas, resultou um lapso no cálculo da área de cedência para espaços verdes e ou equipamentos coletivos, dado que foi indevidamente contabilizada uma edificação já existente no terreno. Assim sendo, irá ser notificada a requerente para proceder ao pagamento do montante de €318,45. No que respeita aos estacionamentos privados em falta e dado que a parcela em causa detém área livre suficiente, irá notificar-se o requerente para

**CANTANHEDE**
MUNICÍPIO

reformular e demarcar os estacionamento em falta, concedendo-lhe um prazo para o efeito. Relativamente aos estacionamento públicos constata-se que a parcela em apreço está localizada em espaço florestal, logo fora do aglomerado populacional e do espaço urbano, desta forma e como defendido no anexo 6, entende-se que será desproporcional e desajustada tal exigência. O uso em causa – agropecuário - segue um regime muito próprio e específico – REAP – Regime do Exercício da Atividade Pecuária, pelo que não fará sentido onerar o requerente com a obrigatoriedade de executar estacionamento públicos.

Anexo 11 – Processo de Licenciamento n.º 1112/2012 – em que é requerente localizado na Zona Industrial de Cantanhede – lotes 16; 17 e 18 - Atividade de preparação e conservação de produtos hortícolas – Conforme anteriormente mencionado no anexo 5, os lotes que são cedidos/vendidos ou alienados pelo Município e que resultam de loteamentos ou parcelas constituídas por iniciativa da CMC não são tributadas em sede de taxas de infraestruturas urbanísticas, isto, no que respeita a compensações e áreas de cedência. No que respeita aos estacionamento privados em falta e dado que as parcelas/lotes em causa detém área livre suficiente, irá notificar-se o requerente para reformular e demarcar os estacionamento em falta, concedendo-lhe um prazo para o efeito.

Anexo 13 – Processo de Licenciamento n.º 1318/2012 – em que é requerente – localizado na Zona Industrial de Cantanhede – outras indústrias transformadoras (fabrico de biofungicida orgânico) – Previamente à análise deste anexo deverá esclarecer-se o seguinte: a Zona Industrial de Cantanhede foi projetada como uma unidade única, de forma a ter uma coerência total e sustentada. Os lotes, vias e parques de estacionamento, foram projetados num estudo de conjunto, cumprindo à data a legislação em vigor. A mesma tem sido desenvolvida, face à sua área, através de várias operações de loteamento, que seguem sempre o estudo de conjunto inicial, garantindo assim a imagem urbana que se pretende da Zona Industrial de Cantanhede, bem como o cumprimento rigoroso da ligação entre os diversos loteamentos, estando o tecido urbano todo cerzido numa só unidade. Porém, isto tem como sequência lógica e natural, que do ponto de vista individual de cada operação de loteamento, o cumprimento integral dos parâmetros da Portaria inerente aos loteamentos não esteja observado, mas do ponto de vista urbanístico o que faz sentido é que o desenho total da zona seja executado de forma a não existirem manchas de retalhos no espaço territorial da área ocupada pela ZIC, verificando-se o cumprimento quanto aos estacionamento públicos. Porém e no que respeita aos estacionamento no interior do lote,



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

uma vez que a parcela ainda os poderá comportar, irá proceder-se à notificação do requerente para dar cumprimento ao legalmente imposto, concedendo-lhe um prazo para o efeito.

Anexo 15 – Processo de Licenciamento n.º 1539/2010 – legalização de armazém sito na localidade do Corticeiro de Cima – Orima – em que é requerente atendendo a que deu entrada de um processo de licenciamento de uma ampliação com o n.º 1878/2014 de 31/10, foi aquele notificado para providenciar pelo cumprimento dos parâmetros urbanísticos relativos aos estacionamento em falta, conforme documento anexo. Relativamente ao montante da taxa devido irá promover-se pela liquidação de €1.198,09, notificando-se o requerente em conformidade, concedendo-lhe um prazo para o efeito.

Anexo 14 – Comunicação prévia com certidão de admissibilidade n.º 18/2013 – titulada por _____ e referente a um edifício destinado a comércio, serviços e armazenagem, constata-se após análise do processo que foi cobrado indevidamente o montante de €468,75, que será restituído à requerente.

Relativamente às recomendações H e I informa-se que as taxas calculadas, passaram a ser verificadas por um segundo trabalhador, além de visadas por um superior hierárquico.

Quanto às recomendações K e L, informa-se V. Ex.ª relativamente ao processo de contraordenação com o n.º 2/2011, que a obra objeto do auto de notícia encontra-se legalizada conforme alvará de obras com o n.º 221/2012;

Relativamente ao processo de contraordenação com o n.º 30/2011, a obra objeto do auto de notícia foi legalizada conforme alvará de obras n.º 31/2015 de 19 de março de 2015. Estes processos de contraordenação atualmente encontram-se para conclusão e decisão de aplicação de sanção.

No que respeita aos processos de contraordenação com o n.º 255/2011 e com o n.º 155/2013, procedeu-se em ambos os casos, à notificação dos arguidos para promoverem a legalização da obra, sob a cominação legal de que as obras não licenciadas são passíveis de demolição conforme dispõe o RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

Quanto à recomendação M, informa-se V. Ex.ª que já se encontra implementado junto do Serviço de Expediente e Arquivo da CMC o registo relativamente a embargos de obras inseridos no âmbito da aplicação das medidas de tutela de legalidade urbanística. Em



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

simultâneo é dado conhecimento ao Departamento de Urbanismo da CMC, bem como ao Gabinete Jurídico para tramitação e instauração adequada dos processos de contraordenação.

Quanto às recomendações N e O – relativamente à revisão do Regulamento de Controlo Interno e atualização do Manual de Procedimentos na área da Urbanização e Edificação, aguardava-se a entrada em vigor das alterações ao RJUE e RJIGT para se proceder às necessárias correções, cujo trabalho já se encontra a decorrer.

Relativamente às recomendações P, Q, R, S e T – referentes ao Plano de Gestão de Riscos de Corrupção e Infrações Conexas dado que é um documento dinâmico e que tem sido alterado no sentido de melhorar a resposta a dar pelas diferentes unidades orgânicas da CMC, a fim de prevenir os riscos de corrupção e infrações conexas, foram nesta data dadas instruções à equipa multidisciplinar responsável por aquele plano para que sejam introduzidas as recomendações indicadas no projeto de relatório dessa IGF.

Em face do todo o exposto, requer-se que sejam ordenadas as demais diligências legalmente fixadas para emissão de decisão final e conseqüente arquivamento do presente projeto de relatório.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara,

(João Carlos Vidaurre Pais de Moura)

10-09-2015

AS/AML

Documentos anexos:

- Declaração da Assembleia Municipal respeitante à aprovação do PDM em sessão de 25/06/2015 (Resposta às recomendações A, B, D e E)



CANTANHEDE
MUNICÍPIO

- Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização publicado no DR em 31/03/2014 (Resposta à recomendação F);
- Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização publicado no DR em 02/04/2014 (Resposta à recomendação F);
- Plano de Urbanização da Praia da Tocha publicado no DR em 23/04/2013 (Resposta à recomendação G, v/ anexo 5);
- Planta de Zonamento do PU da Praia da Tocha (Resposta à recomendação G, v/ anexo 5);
- Ofício do Município n.º 8702, de 10/09/2015 (Resposta a v/ anexo 15);
- Alvará de Obras n.º 221/2012, referente ao PCO n.º 2/2011;
- Alvará de Obras n.º 31/2015, referente ao PCO n.º 30/2011;
- Ofício do Município n.º 8644, de 07/09/2015, referente ao PCO n.º 255/2011 (Resposta às recomendações K e L);
- Ofício do Município n.º 8670, de 08/09/2015, referente ao PCO n.º 155/2013 (Resposta às recomendações K e L).