



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

Plano de Pormenor do  
Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica

---

**Relatório de Ponderação da Participação Pública**

Janeiro de 2016

Titulo: Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica: Relatório de ponderação da Participação Pública

Data: Janeiro de 2016

Versão: 2ª versão

Autor: Câmara Municipal de Almada, Divisão de Estudos e Planeamento



## ÍNDICE

|   |        |
|---|--------|
| 1. INTRODUÇÃO.....  | - 1 -  |
| 2. ENQUADRAMENTO DAS PARTICIPAÇÕES.....                               | - 5 -  |
| 3. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES .....                                 | - 9 -  |
| 4. SINTESE DA PONDERAÇÃO.....   | - 15 - |
| 5. RESULTADOS DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....                    | - 16 - |
| 6. CONCLUSÃO .....  | - 17 - |
| 7. ANEXO - Participações recebidas em sede de discussão pública ..... | - 18 - |



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

1. INTRODUÇÃO

Nos termos do artigo 77.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) 1, em vigor à data, a Câmara Municipal de Almada, deliberou em reunião de Câmara de 1 de julho de 2015, proceder à abertura do período de discussão pública, o qual decorreu de 10 de Julho de 2015 a 12 de Novembro de 2015.

O anúncio da discussão pública, foi publicado sob o nº 7621/2015, no diário da república, 2ª série, nº 132, de 9 de julho de 2015, na comunicação social, Jornal “Correio da Manhã”, de 14 de Julho de 2015, e divulgado na página da internet do município de Almada.

18462

Diário da República, 2ª série — N.º 132 — 9 de julho de 2015



MUNICÍPIO DE ALMADA

Aviso n.º 7619/2015

Abertura do período de discussão pública do Plano de Formenor de Recuperação da Quinta do Guardador

Maria Amélia de Jesus Pardal, Vereadora das Obras, Planeamento, Administração do Território, Desenvolvimento Económico e Arte Contemporânea, no uso das competências delegadas por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Almada, n.º 121/2013-2017, de 18 de junho de 2015, torna público que:

Para os efeitos previstos nos n.ºs 3 e 4, do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07 de agosto, e ainda pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 06 de janeiro, a Câmara Municipal de Almada, na sua reunião ordinária pública de 01 de julho de 2015, deliberou proceder à abertura de um período de discussão pública da Proposta do Plano de Formenor de Recuperação da Quinta do Guardador.

O período de discussão pública decorrerá durante 90 dias e terá início no dia seguinte após a publicação deste aviso no Diário da República, 2ª série, nos termos da alínea o) do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os interessados poderão consultar a Proposta de Plano e demais documentação, na página eletrónica da Câmara Municipal de Almada, www.m-almada.pt, ou nos seguintes locais:

Instalações da Direção Municipal de Obras, Planeamento, Administração do Território e Desenvolvimento Económico (DMOPARDE) — Avenida D. Nuno Álvares Pereira, 67, 2800-181 Almada, no horário das 08h30 às 12h00, de segunda a sexta-feira.

União de Freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda — Junta de Freguesias da Sobreda — Rua do Vale Laboreiro, 6-A, 28185-502 Sobreda, no horário das 9h00-12h30 e das 14h00 — 17h30, de segunda a sexta-feira.

A formulação de reclamações, observações ou sugestões deverão ser feitas mediante requerimento dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Almada, onde deverá constar a identificação do assunto, do subscritor (nome e morada), a identificação do local e o objeto da exposição, até ao termo do referido período.

02 de julho de 2015. — A Vereadora das Obras, Planeamento, Administração do Território e Desenvolvimento Económico, Maria Amélia de Jesus Pardal.

208757692

Aviso n.º 7620/2015

Abertura do período de discussão pública do Plano de Formenor da Fonte da Telha

Maria Amélia de Jesus Pardal, Vereadora das Obras, Planeamento, Administração do Território, Desenvolvimento Económico e Arte Contemporânea, no uso das competências delegadas por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Almada, n.º 121/2013-2017, de 18 de junho de 2015, torna público que:

Para os efeitos previstos nos n.ºs 3 e 4, do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07 de agosto, e ainda pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 06 de janeiro, a Câmara Municipal de Almada, na sua reunião ordinária pública de 01 de julho de 2015, deliberou proceder à abertura de um período de discussão pública da Proposta do Plano de Formenor da Fonte da Telha.

O período de discussão pública decorrerá durante 90 dias, e terá início no dia seguinte após a publicação deste aviso no Diário da República, 2ª série nos termos da alínea o) do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os interessados poderão consultar a Proposta de Plano e demais documentação, na página eletrónica da Câmara Municipal de Almada, www.m-almada.pt, ou nos seguintes locais:

Instalações da Direção Municipal de Obras, Planeamento, Administração do Território e Desenvolvimento Económico (DMOPARDE) — Avenida D. Nuno Álvares Pereira 67 — 2800-181 Almada, no horário das 08h30 às 12h00, de segunda a sexta-feira.

União de Freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda — Junta de Freguesias da Charneca de Caparica — Rua de Marco Cábeço 17 — 28211-001 Charneca de Caparica, no horário das 9h00-12h30 e das 14h00-17h30, de segunda a sexta-feira.

A formulação de reclamações, observações ou sugestões deverão ser feitas mediante requerimento dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Almada, onde deverá constar a identificação do assunto, do subscritor (nome e morada), a identificação do local e o objeto da exposição, até ao termo do referido período.

02 de julho de 2015. — A Vereadora das Obras, Planeamento, Administração do Território e Desenvolvimento Económico, Maria Amélia de Jesus Pardal.

208757781

Aviso n.º 7621/2015

Abertura do período de discussão pública do Plano de Formenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica

Maria Amélia de Jesus Pardal, Vereadora das Obras, Planeamento, Administração do Território, Desenvolvimento Económico e Arte Contemporânea, no uso das competências delegadas por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de Almada, n.º 121/2013-2017, de 18 de junho de 2015, torna público que:

Para os efeitos previstos nos n.ºs 3 e 4, do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07 de agosto, e ainda pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 06 de janeiro, a Câmara Municipal de Almada, na sua reunião ordinária pública de 01 de julho de 2015, deliberou, proceder à abertura de um período de discussão pública da Proposta do Plano de Formenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica.

O período de discussão pública decorrerá durante 90 dias, e terá início no dia seguinte após a publicação deste aviso no Diário da República, 2ª série, nos termos da alínea o) do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os interessados poderão consultar a proposta do plano e demais documentação, na página eletrónica da Câmara Municipal de Almada, www.m-almada.pt, ou nos seguintes locais:

Instalações da Direção Municipal de Obras, Planeamento, Administração do Território e Desenvolvimento Económico (DMOPARDE) — Avenida D. Nuno Álvares Pereira 67 — 2800-181 Almada, no horário das 08h30 às 12h00, de segunda a sexta-feira.

União de Freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda — Junta de Freguesias da Charneca de Caparica — Rua de Marco Cábeço 17 — 28211-001 Charneca de Caparica, no horário das 9h00-12h30 e das 14h00-17h30, de segunda a sexta-feira.

A formulação de reclamações, observações ou sugestões deverão ser feitas mediante requerimento dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Almada, onde deverá constar a identificação do assunto, do subscritor (nome e morada), a identificação do local e o objeto da exposição, até ao termo do referido período.

02 de julho de 2015. — A Vereadora das Obras, Planeamento, Administração do Território, Desenvolvimento Económico e Arte Contemporânea, Maria Amélia de Jesus Pardal.

208757773

MUNICÍPIO DAS CALDAS DA RAINHA

Declaração de ratificação n.º 599/2015

De Fernando Manuel Tavares Ferreira, Presidente da Câmara Municipal de Caldas da Rainha.

Torna público que, para os devidos efeitos, se ratifica o aviso n.º 7279/2015, de 1 de julho, publicado no Diário da República.

Pub. Obrigatória PLANO DE FORMENOR DA FONTE DA TELHA

Pub. Obrigatória GAMA DO OLIVALEI

Pub. Obrigatória GAMA DO OLIVALEI

Pub. Obrigatória PLANO DE FORMENOR DO NOVO CENTRO TERCIÁRIO DA CHARNECA DE CAPARICA

EMPRESA DE RECREIOS LISBOENSES, S.A. Assembleia Geral CONVOCATÓRIA

Comarca de Faro

Pub. Obrigatória PLANO DE FORMENOR DE RECUPERAÇÃO DA QUINTA DO GUARDADOR

Strada Shopping - Recepção de anúncios C.C. Amoreiras - Recepção de anúncios

1 Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redação conferida pelo Decreto-lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 07 de Agosto e pelo Decreto-lei nº 2/2011, de 6 de Janeiro.



## CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

De acordo com o publicitado no anúncio, foram abertos ao público dois locais para consulta dos documentos, em papel, integrantes do Plano em discussão pública, que funcionaram nos serviços técnicos da Câmara Municipal de Almada e nas instalações da delegação da Charneca de Caparica da União de Freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda, tendo estado também disponíveis para consulta em formato digital no sítio eletrónico do município.

The screenshot shows the website of the Câmara Municipal de Almada. The header includes the logo, navigation links, and a search bar. The main content area is titled 'Consulta Pública' and provides information about a public consultation for the 'Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica'. The page lists the date of the consultation (July 10-12, 2015), the responsible entity (Câmara Municipal de Almada), and the locations for consultation. It also provides a list of documents available for consultation, including the 'Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica', the 'Deliberação de Câmara - 16/06/1999 - Elaboração do Plano de Pormenor', and the 'Deliberação de Câmara - 15/04/2009 - Sujeição a Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Pormenor'. The page is structured with a left sidebar containing navigation menus and a main content area with detailed information and a list of documents.

Extrato da página da internet do município de Almada

Durante o período de discussão pública, realizou-se no dia 8 de Novembro de 2015, no Clube Recreativo Charnequense, pelas 21h, uma sessão pública de apresentação da proposta de plano.



Todas estas disposições foram tomadas em conformidade com o disposto no RJIGT.

A Proposta Final do Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca da Caparica, adiante designado por Plano, foi submetida a processo de discussão pública através da exposição dos seguintes elementos:

- Elementos complementares:
  - Aviso nº 7621/2015, publicado no diário da república, 2ª serie, nº 132 de 9 de julho de 2015;
  - Minuta da Ata da reunião de camara nº 18/2015, de 01 de Julho de 2015;
  - Ata da conferência de serviços e pareceres das entidades;
  - Ponderação dos pareceres emitidos pelas entidades em sede de conferência de serviços.

- Proposta de Plano contendo:

**I - Check-list Documental** - Planos de Pormenor (CCDRLVT)

**II - Documentos instrutórios**

Reunião de Câmara de 16/06/1999

Reunião de Câmara de 15/04/2009

**III - Elementos que constituem o Plano**

Regulamento

|    |                          |         |
|----|--------------------------|---------|
| 01 | Planta de Implantação    | 1:1 000 |
| 02 | Planta de Condicionantes | 1:1 000 |

**IV - Elementos que acompanham o Plano**

Relatório

Programa de Execução e Plano de Financiamento

Relatório Ambiental incluindo o Resumo Não Técnico

Estudo Acústico

Ficha de dados estatísticos

|    |   |              |
|----|---|--------------|
| 03 | Planta de Enquadramento                                       | 1:5 000      |
| 04 | Planta da Situação Existente                                  | 1:2 000      |
| 05 | Planta do Cadastral original                                  | 1:2 000      |
| 06 | Planta da operação de transformação fundiária                 | 1:2 000      |
| 07 | Planta com licenças ou autorizações de operações urbanísticas | 1:2 000      |
| 08 | Planta de Cedências   | 1:2 000      |
| 09 | Planta de Demolições e Modelação do terreno                   | 1:2 000      |
| 10 | Extracto do PDMA (Ordenamento e Condicionantes)               | 1:10 000     |
| 11 | Perfis longitudinais e transversais-tipo                      | 1:1000/1:200 |
| 12 | Planta de Arranjos Exteriores                                 | 1:1 000      |
| 13 | Planta da Rede Viária e de circulação                         | 1:2 000      |



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

|    |  |         |
|----|--|---------|
| 14 | Planta da Rede de Águas                                  | 1:2 000 |
| 15 | Planta da Rede de Drenagem de águas residuais domésticas | 1:2 000 |
| 16 | Planta da Rede de Drenagem de águas pluviais             | 1:2 000 |
| 17 | Planta da Infraestruturas Elétricas                      | 1:2 000 |
| 18 | Planta das Infraestruturas Telecomunicações              | 1:2 000 |
| 19 | Planta da Rede de Gás                                    | 1:2 000 |
| 20 | Planta de Zonamento Acústico                             | 1:2 000 |



## 2. ENQUADRAMENTO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período de discussão pública, a proposta de plano foi consultada por 16 cidadãos/ entidades, tendo sido recebidas 5 participações, que seguidamente se elencam:

- PARTICIPAÇÃO Nº 1 – J. Marques e Fernandes – Sociedade de Construções, S.A. e Empreendimentos Urbanos Costa 2- S.A. (Reg.24337/15/DAM)
- PARTICIPAÇÃO Nº 2 – Américo Manuel Ferreira de Carvalho António (R-24539/15/DAM)
- PARTICIPAÇÃO Nº 3 – Lidl & Cia (R-24537/15/DAM)
- PARTICIPAÇÃO Nº 4 – Maria Amélia Silva Freitas Ramalho Carlos e filhos (R-24506/15/DAM)
- PARTICIPAÇÃO Nº 5 – Victor Reis (entregue em mão na Sessão publica de esclarecimento de 28/11/2015) (R-24764/15/DAM)

Segundo o nº5, do art.77º, do RJIGT, a Câmara Municipal, ponderará as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimentos apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes
- b) A incompatibilidade com plano, programas e projecto que devessem ser ponderados em fase de elaboração
- c) A desconformidade com disposições legais e regulamentastes aplicáveis
- d) A eventual lesão de direitos subjetivos.

De acordo com o tipo de assunto abordado as participações foram agrupadas por tema de participação, conforme o quadro seguinte:

| Tema da participação                                   | Participação nº |   |   |   |   | Quantidade de participações |
|--|-----------------|---|---|---|---|-----------------------------|
|  | 1               | 2 | 3 | 4 | 5 |                             |
| 1. Modelo de execução do Plano – Unidade de Execução A | X               |   |   | X |   | 2                           |
| 2. Cadastro fundiário                                  |                 | X | X | X |   | 3                           |
| 3. Desenho urbano/ modelo de ocupação                  | X               | X | X |   |   | 3                           |
| 4. Património cultural                                 |                 |   |   |   | X | 1                           |



## **1. Modelo de Execução do Plano – Unidade de Execução A**

Relativamente à Unidade de execução A, a participação nº1, manifesta preocupação quanto à dimensão da UE, considerando que deve ficar “*claramente expressa a possibilidade de esta ser materializada num primeira fase pelos proprietários que voluntariamente assumem um entendimento comum (...)*”, com a possibilidade do faseamento da intervenção, não exigir o envolvimento de todos os investidores na primeira fase.

Sugerem que a área de REN seja identificada, a título indicativo, for forma a permitir aos proprietários a determinação do índice médio para a unidade de execução A.

A participação nº4, incide sobre as regras de execução para a unidade de execução A, que constam do nº3, art. 44º do regulamento: “*As áreas inseridas em REN (destinadas a parque urbano) são avaliadas, para efeitos do processo associativo, considerada a sua situação vinculacional por um valor por m2 igual a 20% das restantes*”.

O entendimento apresentado, que considera que esta norma “*estabelece um tratamento desigual e desproporcionado entre os proprietários atingidos, ou melhor, entre os seus prédios, chegando-se a um resultado exatamente oposto ao pretendido pelos mecanismos da perequação*”. Questiona ainda a razão de ser atribuído um valor diferente à REN e não às outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública, considerando que o plano reduz o valor da sua propriedade.

## **2. Cadastro fundiário**

As participações apresentadas, referem-se à situação cadastral existente.

A participação nº1, alerta para a necessidade de garantir que as áreas descritas na conservatória do Registo Predial (CRP), prevaleçam sobre as identificadas na planta da divisão cadastral existente (05).

A participação nº2, refere a necessidade de atualização da parcela 61 identificada na planta da divisão cadastral existente (05), na sequência das desanexações ocorridas, conforme descrições apresentadas.

A participação nº4, refere a necessidade de atualização das parcelas 51 e 54, identificadas na planta da divisão cadastral existente (05), não tendo sido apresentada a respetivas certidões da CRP.

Quanto à transformação fundiária proposta, é efetuado um pedido de alteração da situação cadastral das parcelas P18 e P19, com vista à instalação de uma loja de produtos alimentares, de insígnia



“LIDL”, sendo proposta a alteração do desenho urbano (junção das parcelas referidas e supressão da rua 11), apresentando-se uma proposta concreta de implantação do estabelecimento, com os respetivos dados urbanísticos gerais.

### **3. Desenho urbano / modelo de ocupação**

Quanto ao modelo de ocupação e desenho urbano proposto são identificadas as seguintes questões e sugestões:

- A edificabilidade e volumetria proposta, considerando a participação como excessiva.
- O local proposto para o corredor ecológico sobre edificações existentes, sendo proposto que se reveja a sua alteração para norte, área atualmente sem construção, e que se criem infraestruturas para as habitações existentes por forma a ser possível a sua legalização.
- Ao nível do uso turístico, consagrado na P24, destinado à instalação de uma unidade hoteleira de pelo menos 4 estrelas, a participação nº4 sugere a sua revisão para admitir a possibilidade de instalação de unidades hoteleiras de pelo menos duas estrelas-
- O uso terciário previsto para as P12, P13, P17, P18, sendo proposto que estas ser edifícios mistos de uso dominante de terciário com habitação e para a P14 a possibilidade de esta ser unicamente para terciário.
- A *“rigidez na definição dos volumes edificados e repartição de usos.”* Sugerindo-se que pode se flexibilizem as profundidades de empena mantendo o nº piso e os planos marginais.
- Sugerem que se considere a possibilidade de algumas áreas públicas, desde que devidamente justificadas, possam ser consideradas áreas áreas privadas de utilização pública, permitido a existência de outros usos abaixo da cota do espaço público.
- Na parcela identificada com o nº 61, é referido o uso agrícola como sustento, e única fonte de rendimento para o proprietário, para além das construções existentes uma anterior a 1951 e outra da década de 80 serem habitação permanente da sua família.



#### **4. Património Cultural**

Relativamente a este tema a única participação apresentada diz respeito às duas construções antigas (casa do foreiro da Quinta de Vale Rosal) existentes na área do plano, junto à rotunda da Alameda Amália Rodrigues (casal do foreiro - Cipriano José A. da Silva) e rua Florbela Espanca (casal do foreiro - António José Cartaxo), as quais pelas suas características arquitetónicas e registos históricos, constituem as construções típicas das gentes da Charneca de Caparica.



### 3. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

#### **PARTICIPAÇÃO Nº 1 – J. Marques e Fernandes – Soc. de Construções, S.A.**

A participação é apresentada na qualidade de proprietário das parcelas nº 20, 51, 52, 53, 56, e 62 na planta da divisão cadastral, que integram a unidade de execução A, reiterando-se o facto de não terem sido apresentados documentos atestando a titularidade invocada.

As questões colocadas relacionam-se com o desenvolvimento desta UE (unidade de execução), especificamente com a delimitação da UE, com o modelo de execução e com possibilidade de flexibilização dos parâmetros urbanísticos.

Os limites corresponde à UE, foram definidos para a área sobre a qual recaem de modo a assegurar a justa repartição de benefícios e encargos por forma a garantir uma adequada perequação urbanística. Nesta medida não se equaciona a sua redelimitação dado a mesma poder criar desequilíbrios nos mecanismos perequativos.

De acordo com a proposta de plano, para a concretização da UE A, pelo sistema de cooperação pressupondo a associação entre todos os investidores (proprietários dos prédios abrangidos e eventualmente, Município e/ou outros promotores).

O desenvolvimento desta unidade terá por base operações urbanísticas de loteamento que abrangem a globalidade da área do plano, podendo este admitir uma execução faseada em sub-unidades de menores dimensões, desde que garantido *a priori* o cumprimento de todos os encargos por parte dos proprietários.

Neste sistema de execução, caso exista passividade ou oposição de alguns proprietários, pode ocorrer maior intervenção municipal, assumindo a Câmara Municipal as tarefas de urbanismo. A opção pelo modelo de cooperação, ao incentivar a participação dos particulares, sob pena de serem expropriados, contrariamente pode permitir uma mais ágil execução, ao permitir ultrapassar as dificuldades provocadas pela divisão fundiária.

Quanto à flexibilização dos parâmetros urbanísticos como a profundidade de empena, considera-se de avaliar esta medida propondo-se de incluir normativo adequado em regulamento, em todo o caso informa-se que o plano define parâmetros máximos e mínimos (consoante o parâmetro em causa), pelo que as operações urbanísticas subsequentes poderão detalhar os respetivos projetos dentro dos limites máximos e mínimos estabelecidos.

Relativamente à previsão de novas áreas privadas de utilização pública sugeridas nesta participação, informa-se que o plano por um lado já garante a captação do n.º de lugares de estacionamento em



função da ocupação e usos previstos no mesmo, e por outro lado, não será adequada a criação de mais áreas impermeabilizadas e/ou que limitem a capacidade de infiltração dos solos.

Quanto à parcela P14, considera-se a questão pertinente por forma possibilitar a instalação de outro tipo atividades, pelo que será revisto o uso proposto, passando esta a deter exclusivamente uso terciário.

Quanto à possibilidade de os edifícios terciários previstos nas parcelas P12, P13, P17; P18 e P19, admitirem alguma habitação, mantendo o uso dominante de terciário, entende-se que esta medida não se enquadra na prossecução dos objetivos do plano porque a afirmação da sua área central vocacionada para a componente de usos terciários, constitui por um lado, uma oferta diferenciada com impacte relevante á escala municipal com capacidade de atração de investimento e de áreas de atividade económica específicas geradoras de emprego e catalisadoras do reequilíbrio do sistema urbano e funcional do concelho. Por outro lado a introdução de mais áreas afetas ao uso habitacional, teria implicações ao nível do funcionamento e compatibilidade entre os serviços territoriais prestados no plano não se considerando adequada a sua alteração.

A parcela P24 destina-se à instalação de um estabelecimento hoteleiro de categoria superior (4 estrelas) dado que as áreas previstas são as adequadas para o desenvolvimento de um empreendimento turístico de qualidade, bem como da sua localização na proximidade da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica, com acessibilidade direta pela A33 (nó de Palhais), junto de equipamentos coletivos, de alamedas arborizadas e do futuro parque urbano, numa pendente orientada a nascente e a sul. Acresce ainda que esta classificação mínima, no seu enquadramento na área central de terciário, promove a concretização dos objetivos propostos no plano para a valorização deste território, quer do ponto de vista urbano, quer do ponto de vista económico.

No que diz respeito às eventuais discrepâncias entre as áreas das descrições prediais constantes na CRP e as áreas identificadas no plano, considera-se uma questão pertinente que será ponderada em sede de plano com base na informação juridicamente válida entretanto recebida, devendo sempre prevalecer os valores constantes no registo da conservatória do registo predial.

Relativamente à proposta que incide sobre o artigo 44.º do regulamento da proposta de plano, informa-se que a quantificação da área de REN já se encontra identificada no relatório (página 18 – quadro n.º 2) que esteve disponível para consulta no período de discussão pública, com a indicação de uma área global e REN de 57.036,00m<sup>2</sup>. Contudo em função da ponderação da participação 4, que alega tratamento desigual e desproporcionado entre proprietários, o artigo 44.º do regulamento será objeto de revisão à luz do PDMA.



## **PARTICIPAÇÃO Nº 2 – Américo Manuel Ferreira de Carvalho António**

O munícipe refere que a propriedade é da sua família há 4 gerações, demonstrando grande preocupação pelo facto da proposta de plano considerar nesse local a construção de uma via e de um corredor ecológico.

Na ponderação desta participação importa referir que a área na qual a sua propriedade se integra, e sobre a qual incide a exposição apresentada, encontra-se identificada como uma das áreas de ocupação desregrada e dispersa que ocorreu principalmente nos últimos anos sobretudo por moradias unifamiliares.

As construções existentes não se encontram sinalizadas como compromissos urbanísticos em vigor na Planta de Licenças e autorizações de operações urbanísticas que integra a proposta de Plano. Relativamente à alegada construção anterior a 1951, não é apresentada qualquer documentação demonstrativa desta situação.

Para salvaguardar a execução do plano no tempo, será prevista em sede de regulamento a possibilidade de usos transitórios, desde que estes não ponham em causa os objetivos do plano e se garanta a coexistência com as áreas existentes nomeadamente com a área B e C. Salienta-se ainda que a concretização da unidade de execução C, não está dependente de nenhuma outra unidade, ou seja pode avançar de forma autónoma com o acordo dos proprietários envolvidos.

O corredor ecológico proposto decorre da transposição das orientações do PROTAML e da concertação com a CCDRLVT, salientando-se que do ponto de vista biofísico corresponde à melhor solução possível para a sua demarcação entre a zona de vale na continuidade da área verde de Vale Rosal e a área de Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (PPAFCC).

Acresce referir ainda que, a proposta concentra a área urbana em torno da Alameda Amália Rodrigues, propondo a demolição das construções existentes onde se encontra a propriedade em causa, e que embora existam implicações diretas para os proprietários dos terrenos abrangidos, o dimensionamento proposto para o corredor, corresponde ao valor mínimo acordado com a CCDRLVT, bastante reduzido face ao inicialmente previsto, mas o suficiente para garantir o funcionamento do sistema ecológico.

Relativamente à volumetria proposta, considera-se que é a solução mais adequada para a concretização do centro terciário da Charneca da Caparica previsto no PDMA, enquanto espaço urbano de excelência, apoiado numa solução urbanística de referência, claramente diferenciadora da envolvente, capaz de atrair novos investimentos, atividades económicas e serviços relevantes. A tipologia de Espaço Central subjacente a uma centralidade desta natureza, não é compatível com a replicação do modelo de ocupação urbana que caracteriza a envolvente urbana.



Relativamente à atualização do cadastro existente, a mesma só poderá ocorrer mediante a comprovação do fracionamento cadastral e da sua titularidade devidamente fundamentada materialmente em termos legais, não tendo sido contudo apresentado o registo da conservatória referente à construção descrita nas finanças sob o artigo matricial 3607.

### **PARTICIPAÇÃO Nº 3 – Lidl & Cia**

Trata-se de um pedido de alteração do desenho urbano e da situação cadastral das parcelas P18 e P19 com a sua fusão, estando subjacente a redução da edificabilidade.

A pretensão específica apresentada, não se enquadra com a proposta de plano no que diz respeito ao modelo de ocupação, à implementação, acessos, linguagem arquitectónica, integração formal e estética da praça e enquadramento com a envolvente.

Quanto à possibilidade de alteração da situação fundiária proposta para as parcelas P18 e P19 com a sua fusão, estando subjacente a redução da edificabilidade, considera-se de a integrar na versão final da proposta de plano, mantendo-se os princípios urbanísticos, alinhamentos e cêrceas máximas e espaços exteriores preconizados no PP, contribuem para que uma solução adequada ao local, e compatível com a imagem urbana que o plano preconiza para esta Área Central.

A proposta a apresentar, terá de considerar os parâmetros urbanísticos definidos em cada parcela, nomeadamente o estacionamento em cave, o polígono máximo de implantação, cêrceas máximas e a área bruta de construção máxima. Da análise efetuada verifica-se que a solução de projecto apresentada, caso seja reconfigurada para dar cumprimento aos princípios urbanísticos já referidos, poderá eventualmente ser passível de integração quer na parcela proposta ou na parcela P19, com a área total de 2661 m<sup>2</sup>, com melhoria de enquadramento urbanístico.

### **PARTICIPAÇÃO Nº 4 – Maria Amélia Silva Freitas Ramalho Carlos e filhos**

Esta participação, decorre da redação proposta no disposto no n.º 3 do art.º 44º do regulamento:

*“As áreas inseridas em REN (destinadas a parque urbano) são avaliadas, para efeitos do processo associativo, considerada a sua situação vinculacional, por um valor por m<sup>2</sup> igual a 20% das restantes”*

O proprietário alega que esta norma é lesiva dos seus direitos, introduzindo um tratamento desigual face aos restantes proprietários integrados na Unidade de Execução A.



No âmbito dos instrumentos de planeamento territorial, os mecanismos de perequação, são uma consequência do princípio jurídico da justa repartição de encargos e benefícios subjacente ao princípio da igualdade, ou seja uma ferramenta para atenuar as desigualdades introduzidas pelos instrumentos de planeamento.

Neste caso concreto da unidade de execução A, verificam-se preexistências diferenciadas, quer ao nível das aptidões e enquadramentos urbanos, quer nas capacidades e vocações do território, não podendo a proposta de plano tratar de modo igual situações que se configuram como diferentes á partida.

Com esta norma específica, pretende-se introduzir no plano uma discriminação positiva específica para esta propriedade dado a sua relevância no contexto do cumprimento dos objetivos do plano com a criação do parque urbano, tendo como ponto de partida uma situação de referência destas parcelas, ao nível do PDMA, em grande parte, classificadas como espaço verde de recreio e lazer, onerado pela REN e RAN, traduzindo-se numa capacidade edificatória à luz do PDMA, substancialmente diminuta dada a impossibilidade de não serem aplicáveis índices urbanísticos à área que incide nas servidões e restrições de utilidade pública nos termos do nº 2, art. 5º), do PDMA.

A medida proposta visava assim, atenuar as desigualdades criadas (não pela proposta de plano, uma vez que para este território, esta decorre da classificação do solo do PDMA, delimitação da REN, da RAN e corredor ecológico do PROTAML), tratando-se de um mecanismo de incentivo visando a conservação da natureza e da biodiversidade e a salvaguarda do património natural, nos termos do nº7, do art. 64º, da Lei de Bases Geral da Política Pública de Solo e de Ordenamento do Território (LBPPSOTU).

Tendo esta medida tido o entendimento oposto por parte do requerente, face ao seu objetivo, propõe-se de eliminar o número 3, do artigo 44.º, passado a avaliação do solo rustico e urbano a fazer-se nos termos da LBPPSOTU, do PDMA e demais legislação aplicável.

Quanto à delimitação do cadastro, constante na planta do cadastro existente (05), foi detetada uma incorreção na delimitação do prédio inscrito na matriz predial rustica sob o artigo nº10, da secção AB, a qual será retificada.

#### **PARTICIPAÇÃO Nº 5 – Victor Reis (entregue em mão na Sessão publica de esclarecimento**

Trata-se de uma sugestão para que seja reconhecido o valor cultural local de duas construções antigas (casa do foreiro da Quinta de Vale Rosal) existentes na área do plano, uma junto à rotunda da Alameda Amália Rodrigues e outra junto à rua Florbela Espanca.



Em fase de desenvolvimento das operações urbanísticas subsequentes ao plano, propõe-se que seja efetuado um levantamento e caracterização do património cultural, como forma de manutenção da memória futura do sítio.

Quanto à construção que se integra no parque urbano, anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, considera-se por esta via que poderá manter-se como infraestrutura de apoio a este equipamento, desde que compatível com o regime jurídico da REN.

Quanto à construção junto à rotunda, a sua manutenção implicaria a alteração do desenho urbano o que no contexto da reconfiguração da parcela P18, o que não se considera adequado.



#### 4. SÍNTESE DA PONDERAÇÃO

Verifica-se que as participações de uma forma geral revelam desconhecimento sobre os objetivos estratégicos do Plano ou falta de entendimento sobre o alcance dos mesmos, uma vez que são participações que visam sobretudo a manutenção de direitos subjetivos (por fundamentar em alguns casos) em detrimento da manifestação de uma vontade coletiva de valorização do território e das suas gentes. A participação nº 5 apesar de ser apresentada em nome individual, distingue-se das restantes porque visa a necessidade de reconhecimento e salvaguarda do casal do foreiro da Quinta de Vale Rosal enquanto **Património cultural** concelhio.

As participações que incidiram na atualização do **Cadastro fundiário** visam garantir que futuros direitos atribuídos pelo Plano sejam atribuídos de forma justa, apesar de termos uma participação que apela claramente à transformação fundiária proposta no Plano para viabilizar a instalação de estabelecimento comercial, sem revelar preocupação para se integrar na solução de desenho urbano preconizada no mesmo.

As participações que questionam o **Modelo de execução do Plano em particular a Unidade de Execução A e o Desenho urbano/ modelo de ocupação**, não concorrem de forma significativa para a operacionalização do Plano, embora se reconheça a pertinência quanto a aspetos como o faseamento e flexibilização de alguns parâmetros urbanísticos que justificam a revisão da proposta final de regulamento do Plano a remeter a Assembleia Municipal.

Contudo, é no contexto do mecanismo de cooperação com a associação de todos os intervenientes da Unidade de Execução maioritária, quer sejam os proprietários quer sejam promotores interessados na viabilização de atividades incentivadas com os usos propostos, que residirá a chave para o sucesso da Unidade de Execução A e do Plano, uma vez que é aqui que se localiza o núcleo central de serviços ao longo dos eixos viários principais. A Autarquia enquanto promotora do Plano, atua como facilitadora do processo, podendo e devendo intervir caso o interesse público fique posto em causa.

As eventuais alterações ao Plano a considerar corresponderão às que visem a melhoria do modelo de ocupação e a efetiva operacionalização do Plano, suportadas em função das tendências e dinâmicas socioeconómicas e ambientais em presença (por exemplo no que se refere a atividades económicas diferenciadoras e inovadoras) que se pretendam afirmar neste território.



## 5. RESULTADOS DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Ponderados os contributos e as participações recebidos no âmbito da discussão pública, foi consensualizada a necessidade de proceder a alterações na proposta de plano, aos elementos abaixo assinalados (→):

Elementos fundamentais:

- Regulamento
- Planta de Implantação  
Planta de Condicionantes

Elementos que acompanham:

- Relatório  
Programa de Execução e Plano de Financiamento  
Relatório Ambiental incluindo o Resumo Não Técnico  
Estudo Acústico  
Ficha de dados estatísticos  
Planta de Enquadramento  
Planta da Situação Existente
- Planta do Cadastral original
- Planta da operação de transformação fundiária  
Planta com licenças ou autorizações de operações urbanísticas  
Planta de Cedências
- Planta de Demolições e Modelação do terreno  
Extracto do PDMA (Ordenamento e Condicionantes)  
Perfis longitudinais e transversais-tipo
- Planta de Arranjos Exteriores
- Planta da Rede Viária e de circulação
- Planta da Rede de Águas
- Planta da Rede de Drenagem de águas residuais domésticas
- Planta da Rede de Drenagem de águas pluviais
- Planta da Infraestruturas Elétricas
- Planta das Infraestruturas Telecomunicações
- Planta da Rede de Gás  
Planta de Zonamento Acústico



## 6. CONCLUSÃO

Findo o período de Discussão Pública procedeu-se à análise e ponderação de todas as reclamações/observações/sugestões e pedidos de esclarecimento apresentadas, as quais foram objeto de resposta escrita individualizada fundamentando e informando os participantes do resultado da respetiva ponderação, nos termos do n.º 4, do artigo 6º e dos n.º 5 e 6, do artigo 77º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT em vigor à data), publicado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22/11, com a redação conferida pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20/02, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº181/2009, de 07/08 e pelo Decreto-Lei nº2/2011, de 06/01.

A proposta final de plano integrará as alterações consideradas como adequadas na sequência da ponderação dos contributos recebidos em sede de participações pública, da ponderação dos pareceres emitidos pelas Entidades em sede de conferência de serviços e do resultado da concertação tal como explicitada no Relatório de Concertação que acompanha a proposta final de plano.



## **7. ANEXO - Participações recebidas em sede de discussão pública**

PARTICIPAÇÃO Nº 1 – J. Marques e Fernandes – Soc. de Construções, S.A. e Empreendimentos Urbanos Costa 2- S.A.

PARTICIPAÇÃO Nº 2 – Américo Manuel Ferreira de Carvalho António

PARTICIPAÇÃO Nº 3 – Lidl & Cia.

PARTICIPAÇÃO Nº 4 – Maria Amélia Silva Freitas Ramalho Carlos e filhos

PARTICIPAÇÃO Nº 5 – Victor Reis (entregue em mão na Sessão pública de esclarecimento)

Exmo. Sr. Presidente da  
Câmara Municipal de Almada

Reg. 24337/15  
N.º PB: 19524/13  
11/11/15

J. Marques e Fernandes – Soc. De Construções, S.A., contribuinte 500607281, com a sede na Rua Torcato José Clavine, 11-A, piso 1, 2800-710 Almada e Empreendimentos Urbanos Costa 2 – S.A., contribuinte 501749900, com sede na Av. D. Sebastião, 69 2º Dt.º, 2825-407 Costa da Caparica, na qualidade de proprietários das parcelas designadas pelos Art.os/Secções “67AC”, “72AC”, “73AC” e “94AC” no Projecto de Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica, adiante referido como PP, vêm no âmbito da discussão pública do referido projecto do Plano, dar os seguintes contributos:

Como é do conhecimento geral, o tempo de elaboração deste P.P. ultrapassou todas as novas perspectivas mais pessimistas, sendo-nos agora apresentado novo quadro macroeconómico de crise, que afectou particularmente as nossas empresas.

Sabemos que já não será possível sermos ressarcidos dos prejuízos financeiros devidos ao facto de termos acreditado na C.M.A. quando, na década de 80, nos pediu para suspender uma operação de loteamento viabilizada pelo município aquando da aquisição dos terrenos.

No entanto, o nosso envolvimento neste conselho e o facto de continuarmos a acreditar na Câmara Municipal como parceiro, leva-nos a manter um forte desejo de contribuir para o desenvolvimento local, materializando a nossa parte deste P.P..

Para tal, embora se reconheça um grande esforço de flexibilização das componentes regulamentares do Plano, não podemos deixar de apelar a V. Ex. no sentido de fazer constar na versão final do P.P., os mecanismos necessários a assegurar a viabilidade do P.P., não excluindo oportunidades que cumpram no espirito e possam não corresponder à letra do Plano.

Dividimos, pois, o nosso contributo em questões gerais e questões mais específicas:

1. Questões gerais:

1.1. Preocupa-nos a grande dimensão da Unidade de Execução A, pelo que consideramos essencial que fique claramente expressa a possibilidade de esta ser materializada, numa primeira fase, pelos proprietários que, voluntariamente, assumem um atendimento comum. A possibilidade de algum(ns) proprietário(s) poderem funcionar como força de bloqueio, apenas supável pela intervenção do Município em sua substituição, não nos parece constituir uma solução segura.

1.2. Preocupa-nos ainda a persistência de alguma rigidez na definição dos volumes edificados e repartição de usos. Será essencial que mantendo as condicionantes fundamentais (Planos marginais e nº de pisos) se possam flexibilizar mais as profundidades de empena.

1.3. De igual modo, gostaríamos ver consagrado que algumas áreas públicas possam ser, se devidamente justificado, áreas privadas de utilização pública, ajudando, por exemplo, a resolver problemas de estacionamento coberto ou outros usos abaixo da cota do espaço público.

OTIMIZACAO  
STUDY/ANALISE  
SOLUCIONAR

2. Questões específicas:

Especificando o que acima se diz, apresentamos agora algumas sugestões ou duvidas quanto ao teor do Regulamento:

Artº. 9º

Acrescentar um ponto em que se admita flexibilizar algum dos parâmetros referidos no Ponto 1, atendendo ao acima exposto nas nossas questões gerais 1.2 e 1.3.  
Admitir migração de área entre parcelas sem prejuízo da edificabilidade total e salvaguardando os parâmetros fundamentais.

Artº. 13º

Admitir alguma área para habitação, mantendo o uso dominante de terciário.

Artº. 14º

Em compensação da flexibilidade solicitada para o Artº. 13º, admitir edifício totalmente para terciário.

Artº. 21º

A limitação do nº de estrelas pode impedir, de forma inexplicável, a implantação de unidades hoteleiras de referência (ex: Ibis 2 estrelas; HollydayInn 3 estrelas).

Artº. 23º

Salvaguardar a possibilidade de as descrições prediais conterem áreas ligeiramente diferentes, devendo prevalecer sobre as referidas no P.P..

Artº. 24º

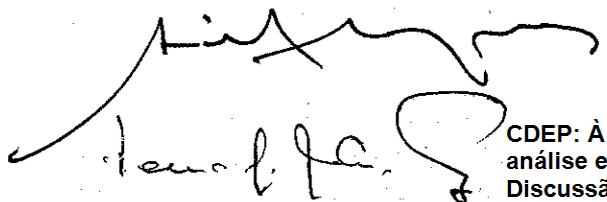
Ponto 1. Admitir o faseamento da intervenção, na Unidade de Execução A, não exigindo envolvimento de todos os investidores na primeira fase.  
Consideramos este ponto o mais importante dos colocados e a chave do sucesso/insucesso deste P.P..  
Haverá seguramente condições para salvaguardar os direitos dos que não aderem na primeira fase e a coerência formal e qualidade do espaço urbano resultante.

Artº. 44º

Embora a título indicativo, a medição, por parte da C.M.A., da área da REN e a sua transcrição para o P.P., poderá permitir a quantificação do índice médio para a UeA, permitindo que os proprietários iniciem as suas negociações sem esta preocupação.

Almada, 10 de Novembro de 2015

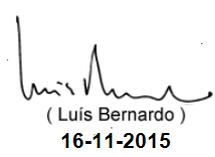
DDPUDE:  
Sr. Chefe da DEP,  
Para análise e ponderação no âmbito da  
Discussão Pública do PP da Charneca da  
Caparica.



CDEP: À Sr. Arq. Carla Correia para  
análise e ponderação no âmbito da  
Discussão Pública do PPCTCC.



(Paulo Pardelha)  
16-11-2015



(Luis Bernardo)  
16-11-2015

DPUDE  
DEPARTAMENTO  
PLANEAMENTO  
URBANÍSTICO  
C.M.A.

Reg. 24539/15

N.º 19.524/13 - 13/11/15

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

de Almada, Dr. Joaquim Judas

|   |                           |
|---|---------------------------|
| C | ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA |
| M | ENTRADA                   |
| A | R. 24346/15   92/11/15    |
|   | ARQ. ....                 |
|   | PROC. N.º .....           |

**Assunto:** Requerimento no âmbito do Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica (Discussão Pública)

Américo Manuel Ferreira de Carvalho António, NIF 117 531 448, residente na Rua Quinta do Queixo, n.º1, 2820-702 Charneca de Caparica (localização apresentada no anexo 1), tendo tomado conhecimento da discussão pública do Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica, venho exercer o direito de participação, expondo e requerendo a V.ª Ex.ª o seguinte:

Sou proprietário dos seguintes prédios, todos localizados na UeC:

a) Prédio rústico, com área de 7296 m<sup>2</sup>, denominado Alagoa ou Sítio da Lagoa, Vale Rosal, inscrito sob parte do artigo 93 da secção AC da união das freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o número 18516, da freguesia de Charneca de Caparica (junta caderneta predial, duplicado de pedido de discriminação cadastral e cópia de descrição predial);

b) Prédio urbano, destinado a habitação, situado em Casal do Poço, com área de 204 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial sob o artigo 275 (anterior artigo 118 da extinta freguesia de Charneca da Caparica) da união das Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda e descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o número 18026 (junta caderneta predial e descrição predial);

c) Prédio urbano destinado a habitação, inscrito sob o artigo 3607 da união das freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda (anteriormente inscrito sob o artigo 2392 da extinta freguesia da Charneca de Caparica), implantado sob o artigo rústico n.º 93 da secção AC e sobre o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Almada com o número 8251, da freguesia de Charneca de Caparica.

Os prédios supra identificados encontram-se na minha família há 4 gerações.

Eu resido no prédio acima identificado na alínea b), casa centenária construída pela minha avó e a minha filha e família residem na habitação identificada em c), construída por mim na década de 80.

Sou filho destas terras. A História da Charneca confunde-se com a minha. Nasci e cresci nelas, tal como os meus pais, os meus avós e os meus bisavós. Aqui cresci e constituí família e o mesmo fez a minha filha, já com 2 netos, de 2 e 5 anos.

Para além das raízes afetivas que tenho neste lugar, tenho também o meu sustento. Devido a um problema de saúde grave, diagnosticado no início dos anos 80, fui obrigado a deixar de trabalhar na construção civil e dediquei-me à agricultura, ofício que aprendi com a minha mãe e avós. É da agricultura e da criação de alguns animais que obtenho alimento e sustento para mim e para a minha esposa, reformada por invalidez, que recebe de pensão menos do que o ordenado mínimo nacional.

Nunca recebi qualquer subsídio do estado para sobreviver, tenho aquilo que a terra me dá e no caso de me retirarem a terra que é hoje a base do meu sustento, não terei mais nada.

A casa referida na alínea c) foi por mim construída sem licença, como tantas outras nesta área. Paguei a multa na altura e sempre pensei que um dia teria a licença. Sou um cidadão honesto: nada devo e pago os meus impostos, incluindo o IMI desta casa.

Com a reunião realizada no dia 28 de outubro de 2015, no Clube Recreativo Charnequense, constatei, com choque, que a previsão do plano, apanha por completo a terra de onde retiro o meu sustento, passando por esse local um corredor ecológico, a casa centenária onde resido será esmagada por uma estrada, assim como a casa onde mora atualmente a minha filha, o meu genro e os meus dois netos, atualmente com 5 e 2 anos.

Em suma, com o plano, tal como está previsto, perco tudo: o meu património e com ele a memória e o legado dos meus antepassados, incluindo a habitação de 7 pessoas e o meu meio de sobrevivência! A minha residência e da minha filha e aquilo que está na minha família há 4 gerações, será destruído por um corredor verde e por estradas... Pergunto-me, é isto justo?

Deve haver proporcionalidade entre as obras públicas que são para o bem de todos e os direitos dos cidadãos: ao seu património, ao seu trabalho, à sua dignidade.

O plano, tal como está previsto, não respeita essa proporcionalidade e vai colocar em causa o meu teto e o da minha filha, genro e netos e a minha sobrevivência e de outras famílias nesta zona, em condições semelhantes à minha.

Existem outras zonas por onde poderiam passar o corredor ecológico e a estrada designada por eixo 3, zonas menos habitadas, com menor prejuízo dos particulares, como é o caso a norte da localização dos meus prédios, que se encontra sem habitações.

Não seria antes mais fácil criar infraestruturas para as habitações existentes, legalizando as mesmas e criar mais habitações unifamiliares, por forma a manter a traça original desta zona, do que demolir praticamente todas as habitações existentes nas Unidades de Execução definidas no plano?

Sei que a Charneca necessita de melhorar os seus serviços e os seus equipamentos, e concordo com essa ideia, contudo questiono a necessidade da existência de tantos prédios com dimensões tão elevadas.

Peço-lhe assim Sr. Presidente, Homem do Povo e da Democracia, para analisar a minha situação e da minha filha, pois com ela e com os meus netos já vamos na 6 geração desta humilde família, que desde sempre habita nesta zona e para quem esta zona é

muito importante. Queremos manter-nos na nossa Terra por muitos anos e continuar a perpetuar as gerações da nossa família neste lugar que nos diz tanto.

Subcrevo-me com a máxima consideração e encontro-me disponível para os esclarecimentos que julgar necessários,

Américo António

*Américo Manuel Ferreira Carnealho António*

Vilma Xavier

*Vilma Xavier*

(Filha)

Tel. 934090555

11 de novembro de 2015

DDPUDE:

Sr. Chefe da DEP,  
Para análise e ponderação no âmbito  
da Discussão Pública do PP  
Charneca Caparica.

CDEP: À Sr.ª Arq. Carla Correia para  
análise e ponderação no âmbito do  
PPNCTCC.



(Paulo Pardelha)  
16-11-2015



(Luís Bernardo)

16-11-2015





Almeida

3258

2ª Conservatória do Registo Predial  
de Almada

Freguesia Charneca de Caparica

18516/20140221

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1

RÚSTICO

SITUADO EM: Sítio da Lagoa, Vale Rosal



ÁREA TOTAL: 7296 M2

MATRIZ n.º: 93

SECÇÃO N.º: AC (PARTE)

FREGUESIA: Charneca de Caparica e Sobreda.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terras de sementeira

Norte - Maria Emília dos santos, Américo Manuel Ferreira de Carvalho António e Maria de Lurdes Silva Santos da Conceição; Sul - António Domingos Reves, Armindo Augusto de Jesus Gomes, Gracinda pereira Ferro, Câmara Municipal de Almada e Américo Salvador Vicenta; Nascente - Maria de Lurdes Silva Santos da Conceição, Virtuosa da silva santos Casimiro, Caminha particular, Fernando Luís Gomes e António Domingos Reves; Poente - Rua 25 de Abril.  
Desanexado do prédio 8251/19951024 da Charneca da Caparica

O(A) Ajudante, em substituição  
Ana Maria Santos Viriato

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Sines.

AP. 2664 de 2014/02/21 16:02:33 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2014/02/21 16:02:33 UTC

CAUSA : Usucapião

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* AMÉRICO MANUEL FERREIRA DE CARVALHO ANTÓNIO

NIF 117531448

Casado/a com MARIA JOSÉ DA CONCEIÇÃO ANTÓNIO DE CARVALHO no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Casal do Poço

Localidade: Charneca de Caparica

O(A) Ajudante, em substituição  
Ana Maria Santos Viriato

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 03 - ALMADA FREGUESIA: 14 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CHARNECA DE CAPARICA E SOBREDA

SECÇÃO: AC ARTIGO MATRICIAL Nº: 93 ARV:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

Freguesia: 150302 Tipo: R Secção: AC Artigo: 93 Arv/Col:

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

Alagoa

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

Ano de inscrição na matriz: 1979 Valor Patrimonial Inicial: €200,52

Valor Patrimonial Actual: €252,65 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 1,310000

**PARCELAS**

Parcela: 1 Q.C.: H - HORTA Classe: Única Percentagem: 0,00%

Área: 0,750000 ha Rendimento Parcial: €10,02

Parcela: 2 Q.C.: URB - URBANO Classe: N/Def Percentagem: 0,00%

Área: 0,080000 ha Rendimento Parcial: €0,00

Parcela: 3 Q.C.: URB - URBANO Classe: N/Def Percentagem: 0,00%

Área: 0,480000 ha Rendimento Parcial: €0,00

**TITULARES**

Identificação fiscal: 117531448 Nome: AMERICO MANUEL FERREIRA DE CARVALHO ANTONIO

Morada: CSL DO POÇO 1 QUINTA DO QUEIXO, CHARNECA CAPARICA, 2820-000 CHARNECA DA

CAPARICA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: IMPOSTO DE SELO Entidade: ISELO Nº1040964

**OBSERVAÇÕES**

Processo de Cadastro 165/79 (findo)

Obtido via internet em 2015-11-10

O Chefe de Finanças

(Luis Manuel Leitão Claudino)



2/2

Nº de Entrada: 2014E000636848  
Nº de Contribuinte: 117531448  
Nº Páginas/Nº Ficheros: 26/0  
Classificação: 205.10.06

Funcionário: Marlene Pereira Rocha  
Data/Hora: 19-02-2014 15:29  
Código SF: Almada 3

o meu senhor  
CHEFE DO SERVIÇO DE FINANÇAS  
DA CUSTA DA GALICIA

2/2

Américo Manuel Ferreira de Cavalho Antão, NIF 117 531 448, residente em Casal do Poco 2, Quinta do Queixo, 2820- Charneca da Calarica, vem requerer a V. S. Ex. a discriminação do prédio misto inscrito sob o alvará nº3 secção AC, da extinta freguesia de Calarica, actual União das Freguesias de Charneca da Calarica e Sobreda, da seguinte forma e termos:

Prédio misto, cavidade de 1296 m<sup>2</sup>, composto por terras de semeadoura, situado na Lagoa, Vale Real, Charneca da Calarica, actual União das Freguesias de Charneca da Calarica e Sobreda, do concelho de Almada, com as seguintes confrontações:

NOITE: Maria Eulália das Santas, Américo Manuel Ferreira de Cavalho Antão e Maria da Luz da Silva Santas da Conceição;  
SUL: António Domingos Revês, Américo Augusto de Jesus Gomes, Graçinda Pereira Ferrer, Câmara Municipal de Almada e Américo Salvador Vicente;  
NASCENTE: Maria da Luz da Silva Santas da Conceição, Virtuosa da Silva Santas Casimiro, Caminho Roldão-Culaz, Fernando Luis Gomes e António Domingos Revês;  
PONENTE: Rua 25 de Abril.  
Junta: Escritura de 30/08/2013 anexada aos 12 de Setembro de 2013 e Carga do N.º 2013-2014-164-A no Cartório Notarial, Privado de Torres Vedras, Rua João Fernando Alves dos Reis 51

e Gestão Médica.

2

PROTESTA JUNTAE: PRODUÇÃO FOMENSE

a advogada

Outs C. Lorm

Almeida)

3783

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 25769A, Livro N.º: 78

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Casal do Poço

ÁREA TOTAL: 204 M2

ÁREA COBERTA: 129,5 M2

ÁREA DESCOBERTA: 74,5 M2

MATRIZ n.º: 637

FREGUESIA: Caparica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Casa e logradouro

Norte e Nascente: João Rodrigues da Silva

Sul e Poente: Zulmira Leopoldina dos Santos

Desanexado do prédio descrito sob o n.º 5682 a fls 101 v.º do B-15

O(A) Ajudante

Leonilde Maria Ferraz Aurélio Castro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 1975/10/17 - Aquisição

CAUSA : Sucessão Deferida em Partilha Extrajudicial

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

Casado/a com JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA no regime de Comunhão geral

Morada: Casal do Poço, Caparica

Localidade: Almada

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JOSÉ MANUEL DOS SANTOS

\*\* LEOPOLDINA MARIA DOS SANTOS

Reprodução da inscrição 44775 a fls 151 v.º do livro G-71

O(A) Ajudante

Leonilde Maria Ferraz Aurélio Castro

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 14 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CHARNECA DE CAPARICA E SOBREDA

**ARTIGO MATRICIAL:** 275 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 09 - CHARNECA DE CAPARICA

(EXTINTA) **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 118

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** CASAL DO POÇO - QUINTA DO QUEIXO Nº: 1 **Lugar:** CHARNECA DE CAPARICA **Código**

**Postal:** 2820-160 CHARNECA DA CAPARICA

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Descrição:** Moradia unifamiliar, com 7 divisões e Garagem.

SC 129,50m<sup>2</sup> e SD 74,50m<sup>2</sup>

**Afectação:** Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade **Nº de pisos:** 1

**Tipologia/Divisões:** 7

**ÁREAS (em m<sup>2</sup>)**

**Área total do terreno:** 204,0000 m<sup>2</sup> **Área de implantação do edifício:** 159,0700 m<sup>2</sup> **Área bruta de construção:**

159,0700 m<sup>2</sup> **Área bruta dependente:** 12,8500 m<sup>2</sup> **Área bruta privativa:** 146,2200 m<sup>2</sup>

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1977 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €61.158,66 **Determinado no ano:** 2013

**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 107.288,00 **Coordenada Y:** 184.391,00

|           |   |        |   |          |   |      |   |      |   |       |   |      |
|-----------|---|--------|---|----------|---|------|---|------|---|-------|---|------|
| Vt*       | = | Vc     | x | A        | x | Ca   | x | Cl   | x | Cq    | x | Cv   |
| 55.180,00 | = | 600,00 | x | 151,1983 | x | 0,45 | x | 1,70 | x | 1,060 | x | 0,75 |

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod 1 do IMI nº:** 294274 **Entregue em :** 2004/07/16 **Ficha de avaliação nº:** 111784 **Avaliada em :** 2005/04/14

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 117531448 **Nome:** AMERICO MANUEL FERREIRA DE CARVALHO ANTONIO

**Morada:** CSL DO POÇO 1 QUINTA DO QUEIXO, CHARNECA CAPARICA, 2820-000 CHARNECA DA

CAPARICA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** IMPOSTO SUCESSORIO **Entidade:** IMP.SELO  
1040964



**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3409 - ALMADA-3. C.CAPARICA

Obtido via internet em 2015-11-10

O Chefe de Finanças

(Luis Manuel Leitão Claudino)



**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 14 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE CHARNECA DE CAPARICA E SOBREDA

**ARTIGO MATRICIAL:** 3607 NIP:

Descrito na C.R.P. de : ALMADA sob o registo nº: 0

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

**DISTRITO:** 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 03 - ALMADA **FREGUESIA:** 09 - CHARNECA DE CAPARICA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

**Artigo:** 2392

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

**Av./Rua/Praça:** Rua Zézinho Nº: 3 **Lugar:** Casal do Poço **Código Postal:** 2820-160 CHARNECA DA CAPARICA

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

**Tipo de Prédio:** Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

**Afectação:** Habitação Nº de pisos: 1 **Tipologia/Divisões:** 3

**ÁREAS (em m²)**

**Área total do terreno:** 617,8000 m² **Área de implantação do edifício:** 88,0000 m² **Área bruta de construção:** 88,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 88,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

**Ano de inscrição na matriz:** 1980 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €72.920,00 **Determinado no ano:** 2012

**Tipo de coeficiente de localização:** Habitação **Coordenada X:** 107.264,00 **Coordenada Y:** 184.389,00

|            |   |           |   |          |   |           |   |           |   |           |   |           |
|------------|---|-----------|---|----------|---|-----------|---|-----------|---|-----------|---|-----------|
| <b>Vt*</b> | = | <b>Vc</b> | x | <b>A</b> | x | <b>Ca</b> | x | <b>Cl</b> | x | <b>Cq</b> | x | <b>Cv</b> |
| 72.920,00  | = | 603,00    | x | 94,1690  | x | 1,00      | x | 1,60      | x | 1,070     | x | 0,75      |

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000).

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

\* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

**Mod 1 do IMI nº:** 5578215 **Entregue em :** 2012/11/28 **Ficha de avaliação nº:** 9754684 **Avaliada em :**

2014/02/01

**TITULARES**

**Identificação fiscal:** 117531448 **Nome:** AMERICO MANUEL FERREIRA DE CARVALHO ANTONIO

**Morada:** CSL DO POÇO 1 QUINTA DO QUEIXO, CHARNECA CAPARICA, 2820-000 CHARNECA DA CAPARICA

**Tipo de titular:** Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO



Obtido via internet em 2015-11-06

O Chefe de Finanças

(Luís Manuel Leitão Claudino)

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 5682, Livro N.º: 15

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Sítio da Lagoa, Vale Rosal

ÁREA TOTAL: 13100 M2

ÁREA DESCOBERTA: 13100 M2

MATRIZ n.º: 93

SECÇÃO N.º: AC

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno.

Norte - Maria Emilia dos santos e João Rodrigues da Silva

Sul - Américo Salvador Vicente

Nascente - Adelino Esteves

Poente - Estrada publica do Casal do Poço

Desanexado do n.º 1729 do B-5

O(A) Escriturário(a) Superior

Ana Maria Dias Rosa

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 21 de 1975/10/17 - Aquisição

CAUSA : Partilha da Herança

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

Casado/a com JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA no regime de Comunhão geral

Morada: Casal do Poço, Caparica

Localidade: Almada

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* JOSÉ MANUEL DOS SANTOS

\*\* LEOPOLDINA MARIA DOS SANTOS

Reprodução da inscrição G-1

O(A) Escriturário(a) Superior

Ana Maria Dias Rosa

AP. 11 de 1985/04/30 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 460/13100

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* JACINTO DOS MILAGRES RIBEIRO

Casado/a com HELENA DA CONCEIÇÃO CUNHA SILVA RIBEIRO no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua Projectada à Estrada da Lagoa, lote 1, Casal do Poço

Localidade: Charneca de Caparica

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

\*\* HELENA DA CONCEIÇÃO CUNHA SILVA RIBEIRO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

Casado/a com JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA no regime de Comunhão geral

Morada: Casal do Poço, Caparica

Localidade: Almada

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

Reprodução da inscrição G-2

O(A) Escriurário(a) Superior

Ana Maria Dias Rosa

-----  
AP. 12 de 1985/04/30 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 460/13100

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* FERNANDO DA SILVA COSTA

Casado/a com MARIA DAS DORES DA CUNHA SILVA COSTA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Calçada de Carriche, lote 10 6º Dtº

Localidade: Lisboa

\*\* MARIA DAS DORES DA CUNHA SILVA COSTA

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

Reprodução da inscrição G-3

O(A) Escriurário(a) Superior

Ana Maria Dias Rosa

-----  
AP. 13 de 1985/04/30 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 470/13100

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* GRACINDA PEREIRA FERRO

Solteiro(a), Maior

Morada: Zona J, Chelas, lote 16, r/c, porta B

Localidade: Lisboa

\*\* ANTÓNIO DOS REIS FERRO

Casado/a com BEATRIZ PEREIRA MARTINS no regime de Comunhão geral

Morada: Zona J, Chelas, lote 16, r/c, porta B

Localidade: Lisboa

\*\* BEATRIZ PEREIRA MARTINS

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Reprodução da inscrição G-4

O(A) Escriurário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

AP. 14 de 1985/04/30 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 312/13100

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* MANUEL DA SILVA NUNES

Casado/a com VIRGINIA ALMEIDA SILVA NUNES no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Quinta de Vale Flores de Cima, lote 12, Anexo

Localidade: Feijó

\*\* VIRGINIA ALMEIDA SILVA NUNES

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

Reprodução da inscrição G-5

O(A) Escriurário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

AP. 40 de 1992/10/06 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 337/13100

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* JOSÉ LUIS GRAÇA DO CARMO

Casado/a com MARIANA PESSOA AUGUSTO DO CARMO no regime de Comunhão geral

Morada: 1385 Meadland, Av.Ap.712, Scarborough, Ontário

Localidade: Canadá

\*\* MARIANA PESSOA AUGUSTO DO CARMO

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* MARIA CÂNDIDA PESSOA AUGUSTO DA SILVA

Casado/a com MANUEL DA SILVA MARIA no regime de Comunhão geral

Morada: Quinta da Horta, 5, 2º esqº

Localidade: Almada

\*\* MANUEL DA SILVA MARIA

Reprodução da inscrição G-6

O(A) Escriurário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

AP. 51 de 1997/02/26 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 1/43,66

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* LUDOVINO BENTO MOURA LOPES

Casado/a com ANGÉLICA DE FÁTIMA NARCISO no regime de Comunhão de adquiridos  
Morada: Santiago do Rio de Moinhos (Ribeira) Borba

\*\* ANGÉLICA DE FÁTIMA NARCISO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* FRANCISCO SILVESTRE BARRA LOPES

Casado/a com MARIA JOSÉ DA SILVA LOPES BARRA no regime de Comunhão de adquiridos  
Morada: Rua Sebastião da Gama, 20, Marco Cabaço

Localidade: Charneca de Caparica

\*\* MARIA JOSÉ DA SILVA LOPES BARRA

Reprodução da inscrição G-8

O(A) Escriturário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

-----  
AP. 25 de 2005/09/21 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 1,01/43,66

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* JOSÉ DA PALMA GODINHO

Casado/a com MARIA MANUELA PEDRO GODINHO no regime de Comunhão geral  
Morada: Estrada Nacional 377, 21, r/c esq°, Trafaria

\*\* MARIA MANUELA PEDRO GODINHO

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

Reprodução da inscrição G-9

O(A) Escriturário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

-----  
AP. 34 de 2007/05/31 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 1,01/4366

SUJEITO(S) ATIVO(S):

\*\* ANTÓNIO DOS REIS FERRO

Casado/a com BEATRIZ PEREIRA MARTINS no regime de Comunhão geral  
Morada: Rua Sousa Bastos, lote 16, r/c B

Localidade: Lisboa

\*\* BEATRIZ PEREIRA MARTINS

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

Reprodução da inscrição G-10

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Escriturário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

-----  
AP. 35 de 2007/05/31 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* ARMINDO AUGUSTO DE JESUS GOMES

Casado/a com MARIA DULCE ALVES DE ALMEIDA GONÇALVES GOMES no regime de Comunhão de adquiridos  
Morada: Rua Projectada à Rua da Alagoa, lote 4

Localidade: Charneca de Caparica

\*\* MARIA DULCE ALVES DE ALMEIDA GONÇALVES GOMES

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

Reprodução da inscrição G-11

O(A) Escriturário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

-----  
AP. 36 de 2007/05/31 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* ANTÓNIO DOMINGOS REVEZ

Casado/a com INÁCIA GOMES ANICETO REVEZ no regime de Comunhão de adquiridos  
Morada: Quinta do Queixo, lote 5, Casal do Poço, Charneca de Caparica

Localidade: Almada

\*\* INÁCIA GOMES ANICETO REVEZ

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* ZULMIRA LEOPOLDINA DOS SANTOS

\*\* JOSÉ FERREIRA DE ALMEIDA

Reprodução da inscrição G-12

O(A) Escriturário(a) Superior  
Ana Maria Dias Rosa

-----  
2ª Conservatória do Registo Predial de Almada

OFICIOSO

AVERB. - OF. de 2013/09/06 15:14:30 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2013/09/06 15:14:30 UTC

DA APRESENT. 34 de 2007/05/31 - Aquisição

QUOTA: 1,01/43,66

O(A) Conservador(a)  
Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Almada

OFICIOSO

AVERB. - OF. de 2013/09/06 15:15:23 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2013/09/06 15:15:23 UTC

DA APRESENT. 35 de 2007/05/31 - Aquisição

QUOTA: 1,01/43,66

O(A) Conservador(a)

Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

-----  
2ª Conservatória do Registo Predial de Almada

OFICIOSO

AVERB. - OF. de 2013/09/06 15:15:04 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2013/09/06 15:15:04 UTC

DA APRESENT. 36 de 2007/05/31 - Aquisição

QUOTA: 1,01/43,66

O(A) Conservador(a)

Ana Manuela Saraiva da Costa Santos

-----  
REGISTOS PENDENTES

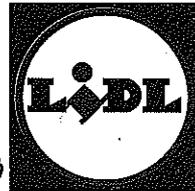
Não existem registos pendentes.  
-----



|   |                           |            |
|---|---------------------------|------------|
| C | ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA |            |
| M | ENTRADA                   |            |
| A | R- 24403                  | B 15/11/12 |
|   | ARQ. ....                 | .....      |
|   | PROC. N.º -               | .....      |

DDPUDE  
DEPARTAMENTO  
PLANEAMENTO  
URBANÍSTICO  
C.M.A.

Reg. 24.537/15  
N.º 19.524/13  
13/11/15



CDEP: À Sr.ª Arq. Carla Correia para análise e ponderação no âmbito do PPNCTCC.

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal  
De Almada

(Luis Bernardo)

16-11-2015

Assunto: Apresentação proposta alteração Plano do Centro Terceário da Charneca da Caparica

Lidl & Cia, pessoa colectiva n.º 503 340 855, com sede na Rua Pé de Mouro, 18 – Linhó, 2714-510 Sintra, matriculada na C.R.C. Sintra sob o n.º 10628 e com o capital social de quatrocentos e noventa e oito mil e oitocentos euros, vem na qualidade de Promitente Compradora, apresentar a V.exa, proposta para alteração ao Plano do Centro de Terceário da Charneca da Caparica, relativo á Parcela P18 e P19 do referido plano.

Esta proposta, visa aprovar a instalação de uma loja de produtos alimentares e de consumo da Lidl & Cia.

A loja em causa será executada no terreno sito Vale Rosal, Freguesia da Charneca da Caparica, Concelho de Almada.

Este terreno está descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 6053 e inscrito na respectiva matriz sob o artigo n.º. 72 da Secção AC.

Para os devidos efeitos anexa-se:

- Mem. Descritiva
- Planta de Pormenor
- Planta de Implantação das Parcelas P18 e P19
- Planta de Implantação da Futura Parcela

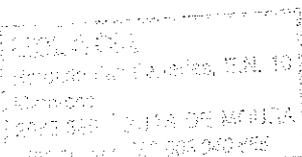
DDPUDE:  
Sr. Chefe da DEP,  
Para análise e ponderação no âmbito da Discussão Pública do PP Charneca de Caparica.

Almada, 20 de Novembro de 2014

Pede Deferimento,

Eduardo Gomes

Departamento de Expansão



(Paulo Pardelha)  
16-11-2015



**LIDL & CIA.**  
Departamento de Serviços de Engenharia

Rua Pé de Mouro, n.º18 Linhó  
2714-510 Sintra  
Contribuinte n.º 503340855

**LOJA ALIMENTAR EM CHARNECA DA CAPARICA  
ALMADA**

**PEDIDO DE ALTERAÇÃO AO PLANO TERCIÁRIO**

PT

# MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

## 1. INTRODUÇÃO

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao pedido alteração do plano terciário da Charneca da Caparica, para a instalação de uma loja de produtos alimentares, de insignia "LIDL", num terreno localizado na Rua de Oliveira Feijão e no seguimento da Alameda Amália Rodrigues (M1012), Freguesia de Charneca da Caparica, Concelho de Almada.

## 2. DADOS URBANÍSTICOS

A viabilização da alteração ao Plano Pormenor visa dar resposta às necessidades locais de Almada, com o intuito de viabilizar a elaboração da alteração ao Plano na área central da Freguesia da Charneca da Caparica, tendo por limites os definidos na Planta da Área de Intervenção com uma área de 40HA, de acordo com o que estipula o artº 3º do Dec-Lei 69/90 de 2 de Março.

O processo respeita parcialmente o processo DGT nº 260 (20.01.2014) e DGT nº 298 (03.09.2014) relativo ao código das parcelas de comércio/serviços P18 e P19:

P18 = 862.65m<sup>2</sup> (área de implantação)

P19 = 2661.78m<sup>2</sup> (área de implantação)

A intenção passa pela junção das duas parcelas para uma única futura parcela com 3000.00m<sup>2</sup> de área de implantação/construção respetivamente.

De forma a viabilizar o futuro projeto de arquitetura é obrigatório a supressão da Rua 11, conforme indicado nas peças desenhadas.

## 3. VOLUMETRIA, ALINHAMENTO, CERCEA E IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

De acordo com as peças desenhadas anexas a este Pedido de alteração do plano terciário da Charneca da Caparica, a implantação prevista do edifício será efetuada num lote de terreno urbana com 10914.5m<sup>2</sup>, sendo que 2157.7m<sup>2</sup> será área de cedência ao domínio público e 8738.8m<sup>2</sup> de terreno efetivamente ocupado.

De forma a criar o menor impacto possível na paisagem, a loja será implantada de forma criteriosa com a envolvente no que respeita a forma, volumetria e funcionalidade da edificação, estando previsto o tratamento paisagístico da envolvente direta do edifício, conforme peças desenhadas.

Trata-se de um edifício com dois pisos, cuja área do terreno envolvente a sua implantação será ocupada com estacionamento privado a superfície, zona de cargas e descargas, zonas de circulação automóvel e pedonal. As zonas remanescentes ou de remate serão objeto de tratamento paisagístico com arborização e vegetação.

PT

Os afastamentos do edifício ao limite do lote serão no mínimo de 5,20m a Sul e 26,32m a Norte, cumprindo deste modo o estipulado no Plano Diretor Municipal em que a pretensão se insere, pelo que não constituirá qualquer conflito urbanístico com a envolvente.

Esta proposta de construção será construída de acordo com os novos padrões e imagem da empresa. Este novo edifício deverá cumprir as mais recentes imposições legais em vigor, nomeadamente no que se refere a SCIE, RESCE e Acessibilidades.

A pretensão terá as seguintes características dimensionais:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Área Bruta de Construção Total            | 2610.1 m <sup>2</sup>  |
| Cércea                                    | 7.60 m                 |
| Volume de Construção                      | 19836.8 m <sup>3</sup> |
| Coefficiente de Ocupação do Solo          | 0,29                   |
| Área Comercial                            | 1415.73 m <sup>2</sup> |
| Área de Armazenagem                       | 600.4 m <sup>2</sup>   |
| Estacionamento Privado                    | 114 lugares            |
| Número de Pisos acima da Cota de Soleira  | 1                      |
| Número de Pisos abaixo da Cota de Soleira | 0                      |

#### 4. CONDICIONANTES

A solução proposta insere-se em zona qualificada como "área urbana consolidada" e cumpre com o definido no PDM do Município de Almada assim como o Regulamento Urbanístico do Município de Almada.

As pegas desenhadas que integram este Pedido de informação Prévia definem resumidamente a obra em articulação com a sua envolvente. A volumetria, alinhamentos, cércea, implantação e muros de vedação previstos estão em conformidade com as regras definidas nos documentos anteriormente referidos. Também serão cumpridos todos os preceitos referentes a resíduos de construção e de demolição.

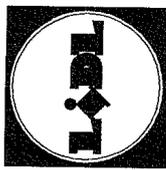
Em acréscimo as condicionantes já enumeradas, a intervenção proposta e ainda uma resposta as seguintes condicionantes de nível funcional:

- O acesso ao lote será feito diretamente pela rua principal que segue da continuam da Alameda Amália Rodrigues (M1012) (condicionante logística);
- A implantação será restrita a parte posterior do lote, uma vez que os lugares de estacionamento serão implantados na frente do lote, junto á entrada (condicionante comercial);
- A entrada de clientes será feita pelo alçado Norte (condicionante comercial);
- A zona de cargas e descargas estará situada na lateral do edifício (condicionante logística);
- Na zona de cargas e descargas, a recolha de reciclados (plástico e cartão) será realizada por uma empresa exterior contratada pela LIDL.

NOVEMBRO DE  
2015

  
(O Técnico Responsável)

# LIDL & CIA. LOJAS ALIMENTARES



Rua Pá de Moura nº18  
2714-510 Lino - Sines  
Tel: 218249700 Fax: 218249704

### QUADRO DE ÁREAS:

|  |                        |
|--|------------------------|
| ÁREA TOTAL DO TERRENO                      | 10914,5 M <sup>2</sup> |
| ÁREA DE CEDENÇA AO DOMÍNIO PÚBLICO         | 2175,7 M <sup>2</sup>  |
| ÁREA DO TERRENO EFETIVAMENTE OCUPADA       | 8738,8 M <sup>2</sup>  |
| ÁREA DE IMPLANTAÇÃO                        | 2514,0 M <sup>2</sup>  |
| ÁREA DE CONSTRUÇÃO BRUTA TOTAL (P1+P19)    | 2810,1 M <sup>2</sup>  |
| COCIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO               | 0,29                   |
| CERCELA                                    | 7,60 M                 |
| VOLUME TOTAL DE CONSTRUÇÃO                 | 19838,8 M <sup>3</sup> |
| ÁREA VERDE                                 | 1520,92 M <sup>2</sup> |
| ÁREA DE CONSTRUÇÃO BRUTA - PISO 0          | 2410,4 M <sup>2</sup>  |
| ÁREA DE CONSTRUÇÃO BRUTA - PISO 1          | 197,7 M <sup>2</sup>   |
| ÁREA DA ZONA DE VENDAS                     | 14157,3 M <sup>2</sup> |
| ÁREA DA ZONA DE ENTRADA E SAÍDA            | 49,2 M <sup>2</sup>    |
| ÁREA DOS ANEXOS - PISO 0                   | 63,49 M <sup>2</sup>   |
| ÁREA DOS ANEXOS - PISO 1                   | 59,2 M <sup>2</sup>    |
| ÁREA DA ZONA DE PREPARAÇÃO (B.A.)          | 54,9 M <sup>2</sup>    |
| ÁREA DA ZONA DO FIO                        | 124,9 M <sup>2</sup>   |
| ÁREA DO PUZ                                | 230,2 M <sup>2</sup>   |
| ÁREA DO ARMAZÉM I                          | 150,9 M <sup>2</sup>   |
| ÁREA DO ARMAZÉM II                         | 23,7 M <sup>2</sup>    |
| ESTANTEIRA                                 | 480,43 M               |
| ESTACIONAMENTO (CORRIAS E CORRIAS DE COLO) | 106 LUGARES            |
| ESTACIONAMENTO (VEÍCULO CONDIÇÃOVA)        | 4 LUGARES              |
| ESTACIONAMENTO PIVL                        | 114 LUGARES            |
| Nº DE CARGAS DE COMPRAS                    | 10344 UN.              |

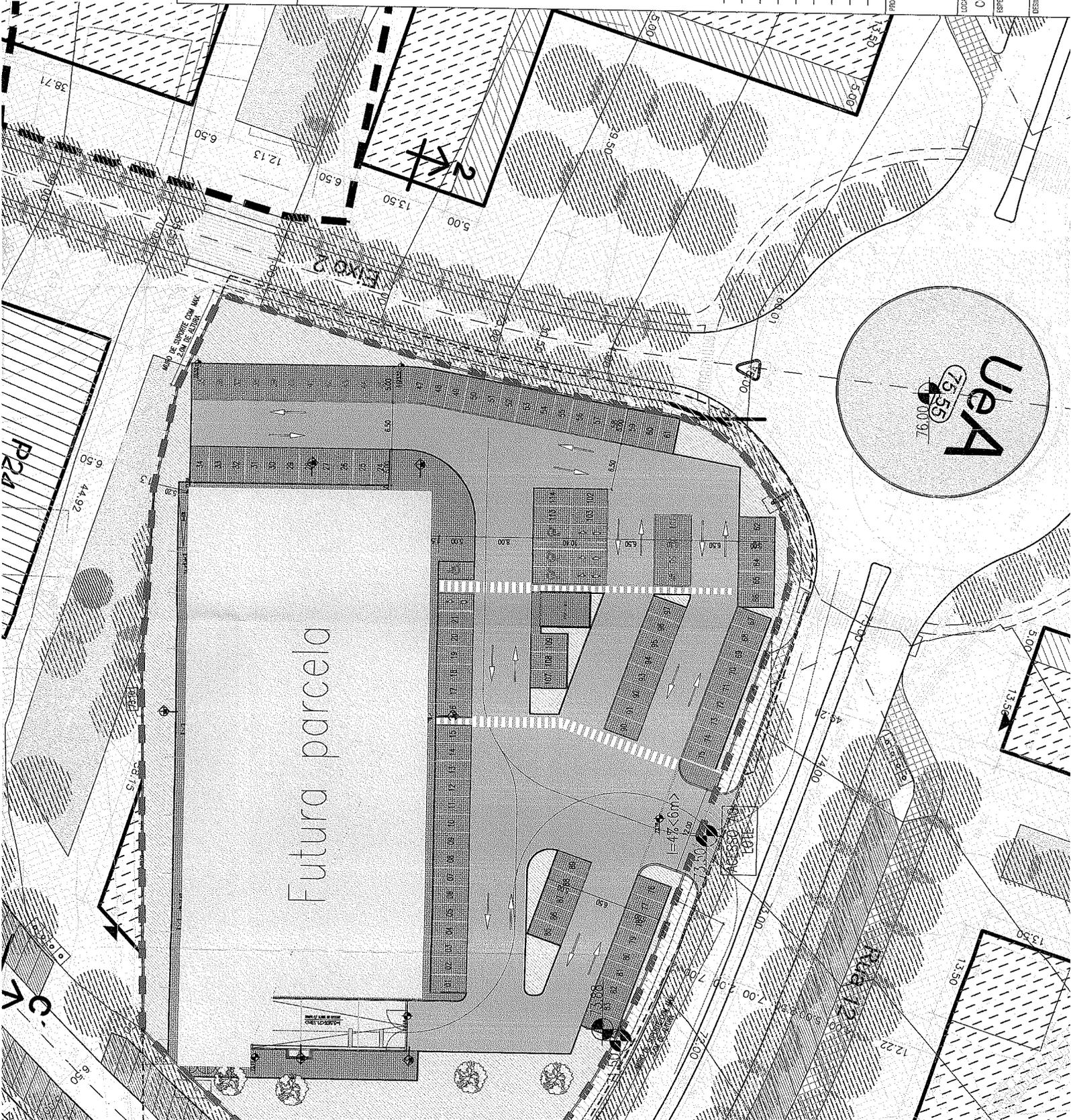
0 PISO DO PARQUE DE ESTACIONAMENTO DIRIEA TER UMA PENDENTE MÁXIMA DE 2%

| VERSÃO | DESENHOU       | DATA       |
|--------|----------------|------------|
| LA11   | Armindo Areias | 2015.10.26 |
| LA10   | Armindo Areias | 2015.09.07 |

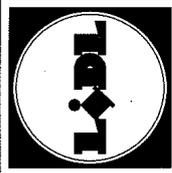
PROJECIO

## LOJA NA CHARNECA DA CAPARICA

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| LOCAL             | MUNICÍPIO   |
| COSTA DA CAPARICA |             |
| ESPECIALIDADE     | FASE        |
| A-ARQUITETURA     | LA - LAYOUT |
| DESIGNAÇÃO        |             |







Rua Pá de Moura, nº18  
2714-510 Lisboa - SH18  
Teli: 219249700 Fax: 219249704

**LEGENDA**

- Limite da área de intervenção
- Vista de Circunscricção (Intervenção)
- Vista de Circunscricção (Adoção)
- Área Protegida de Circunscricção e Estado
- Pormenor Circunscricção
- Praça Urbana
- Logradouro entre o Logradouro de Circunscricção e o Logradouro Urbano
- Urbanização antiga (Art. 1.º 2.º)
- Estacionamentos
- Área Protegida de Utilização Pública
- Mobilidade Urbana
- Áreas Protegidas Especiais: (100, 1000, 10000, 100000)
- Acesso Político
- Parque de Estacionamento (Eixo 1 e 2)

**CATEGORIAS DE ESPAÇO**

- Edifício de Trabalho
- Edifício Médio
- Espaço Residencial
- Edifício Médio
- Habitação Particular
- Habitação Unifamiliar em Banda
- Habitação Unifamiliar
- Habitação Coletiva compatível com o Plano
- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Unidades de Execução (UA, UA1, UA2, UA3, UA4, UA5, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10, UA11, UA12)
- P.R.
- Áreas Protegidas

**ESPAÇO VERDE**

- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

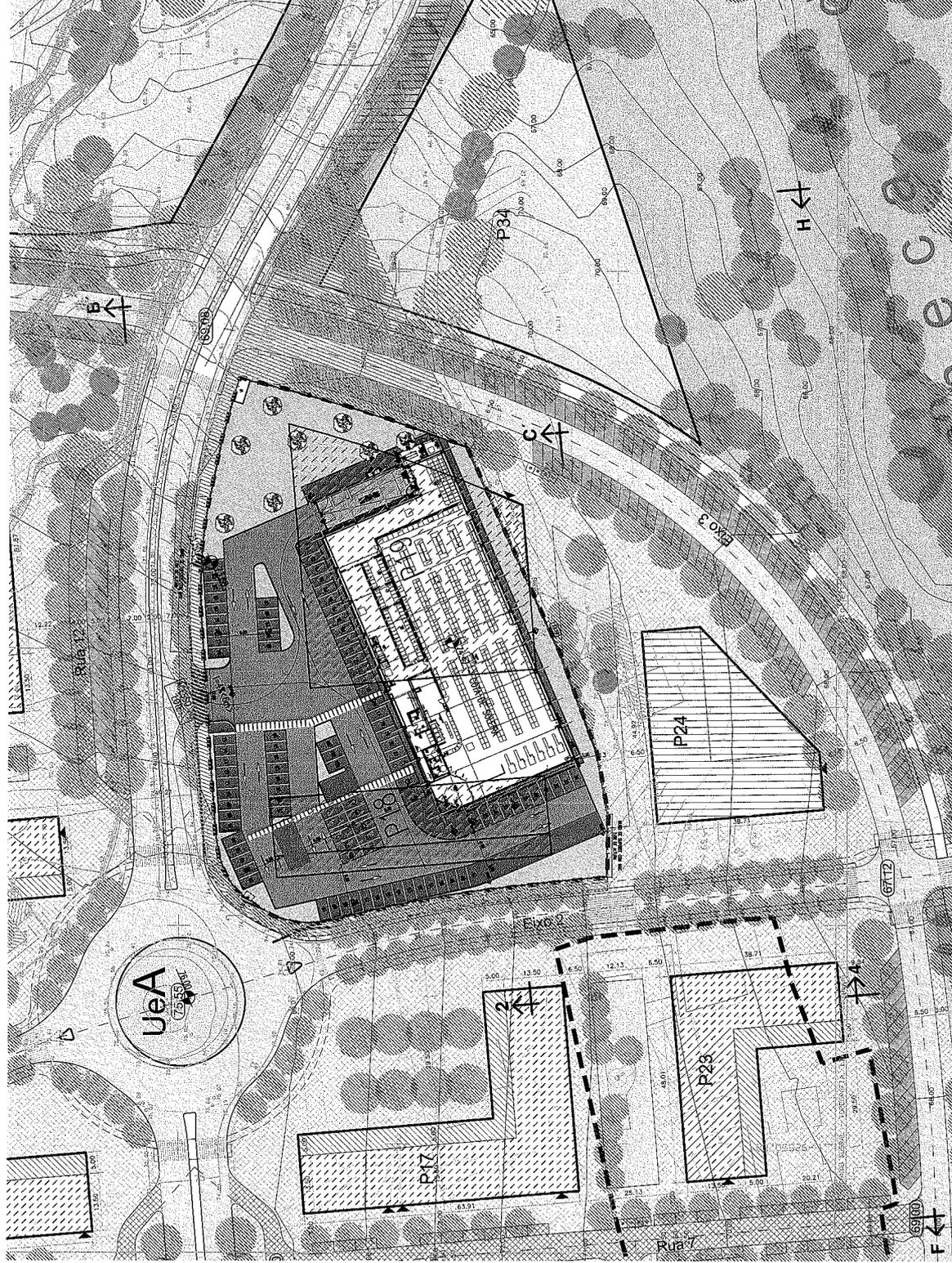
**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

**ESPAÇO VERDE**

- Equipamentos
- Turismo
- Infraestruturas
- Área Verde de Intervenção (Pavimento)
- Área Verde Urbana
- Área Verde Privada (Vegetação)
- Área Verde de Frutificação
- Áreas Protegidas / Estantes

| Codigo da Parcela | Área da Parcela | Área de Implantação dos Edifícios (m²) | Uso        | Área Bruta de Construção Máxima (m²) |         |        | Número Max. de Pisos |
|-------------------|-----------------|--|------------|--------------------------------------|---------|--------|----------------------|
|                   |                 |  |            | Habituação                           | C / S   | Outros |                      |
| P18               | 1182.15         | 862.65                                 | C/S        | -                                    | 6040.00 | -      | 7                    |
| P19               | 2661.78         | 2661.78                                | C/S        | -                                    | 9670.00 | -      | 6                    |
| P20               | 966.40          | 513.00                                 | Hab.       | 1745                                 | 305     | -      | 4                    |
| P21               | 1051.26         | 841.32                                 | Hab.       | 505                                  | -       | -      | 4                    |
| P22               | 1854.90         | 1561.55                                | Hab.       | 6183                                 | 937     | -      | 5                    |
| P23               | 1261.89         | 988.34                                 | Hab. + C/S | 1965                                 | -       | -      | 6                    |
| P24               | 1342.79         | 1342.79                                | Turismo    | -                                    | -       | 3885   | 6                    |



**PROJECTO**

LOJA NA CHARNECA DA CAPARICA

LOCAL: MUNICIPIO

COSTA DA CAPARICA

ESPECIALIDADE: A-ARQUITECTURA

FASE: LA - LAYOUT

DESENHADO

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

SOBREPOSIÇÃO - PLANTA PORMENOR

DESENHO

Armando Azeias

DATA: 2015.11.05

VERSIÃO: LA12

ESCALA: 1:1000

DESENHO Nº: A101

REF. INFORMÁTICA: A101\_LA12charneca\_caparica\_cs.dwg

Geral - DPU - C.M.Almada

**De:** MLA - João Maricato <joao.maricato@mila.pt>  
**Enviado:** quinta-feira, 12 de Novembro de 2015 23:18  
**Para:** Geral - DPU - C.M.Almada; Gab. Apoio - Gabinete Presidência - C.M.Almada  
**Assunto:** Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica - Discussão Pública  
**Anexos:** PPNCT Charneca Caparica Exposição Quinta\_Vale\_Rosal.pdf  
**Importância:** Alta

Reg. 24506/15  
NIS: 19524/13  
13/11/15

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal da Almada

Vimos por este meio remeter a Exposição dos nossos Constituintes, a **Sra. D. Maria Amélia Silva Freitas Ramalho Carlos e filhos**, proprietários da Quinta Vale do Rosal, relativa ao projecto de ano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica, no âmbito do período da Discussão Pública.

Aproveitamos para transmitir a nossa inteira disponibilidade para a análise com os Serviços municipais das questões suscitadas.

Com os melhores cumprimentos



MARICATO, LMA & ASSOCIADOS  
Sociedade de Advogados, Lda

JOÃO MARICATO  
Sócio-Gerente

Rua das Flores, 22 2.<sup>o</sup> | t. +351 219 344 200  
1050-175 Lisboa | f. +351 219 340 100  
Portugal | e. mila@mila.pt

Este e-mail pode conter informações confidenciais. Se não for o destinatário pretendido, não deve divulgar, copiar, reproduzir ou usar o conteúdo para qualquer propósito. Se não for o destinatário pretendido, por favor informe os responsáveis por enviar o e-mail e destrua. Não deve ser usado para fins legais e não deve ser usado para fins comerciais. Não deve ser usado para fins legais e não deve ser usado para fins comerciais.

This e-mail may contain confidential information. If you are not the intended recipient, you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. If you are not the intended recipient you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. If you are not the intended recipient you should not disseminate, distribute or copy this e-mail.

**CÂMARA MUNICIPAL DO ALMADA**

**Departamento de Planeamento Urbanístico**

**Exmo. Senhor**

**Presidente da Câmara Municipal de Almada**

**A Maria Amélia Silva Freitas Ramalho Carlos e filhos, como domicílio na Quinta Vale do Rosal, Estrada da Carcereira, 2820-684 Charneca da Caparica, vêm apresentar a seguinte**

### **EXPOSIÇÃO**

**em sede da Discussão Pública da proposta de elaboração do  
Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica**

Nos termos e com os fundamentos seguintes:

1. Os aqui requerentes são proprietários dos prédios situados na freguesia da Caparica, inscrito na matriz predial rústica sob os artigos n.ºs 3, 10, 25, 38 e 39, da secção AB, que compõem a denominada Quinta do Vale Rosal.
2. A Quinta do Vale Rosal situa-se dentro da área de intervenção do Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica (em diante PP), estando incluída dentro da Unidade de Execução A.
3. Sucede que as regras de execução previstas no Regulamento do PP para esta unidade de execução estabelecem um regime de tratamento desigual e desproporcionado entre os proprietários atingidos, ou melhor, entre os seus prédios, chegando-se a um resultado exactamente oposto ao pretendido pelos mecanismos da perequação.

4. Com efeito, no n.º 3 do art.º 44º consta o seguinte texto:

*“As áreas inseridas em REN (destinadas a parque urbano) são avaliadas, para efeitos do processo associativo, considerada a sua situação vinculacional, por um valor por m² igual a 20% das restantes.”*

5. Ou seja, os terrenos que se encontrem na Reserva Ecológica Nacional (REN) são contabilizados para efeitos da relação entre os vários proprietários e subseqüente distribuição da edificabilidade com um quinto do valor, cfr. os art.ºs 42º, n.º 2, al. a), subalínea i), 43º, n.º 3 e 44º, n.ºs 1 e 3 do Regulamento.
6. Ora, não existe qualquer argumento ou razão de ordem objetiva que possa justificar a diferença de tratamento, a qual se torna ainda mais grave atendendo a dois aspectos:
- a) Primeiro, o regulamento apenas considera que os terrenos em REN podem ter um valor diferente, não fazendo qualquer distinção entre terrenos abrangidos por quais outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que também concorrem para a avaliação dos prédios, nem entre prédios com diversas capacidades construtivas. Se o objectivo é avaliar de modo distinto os prédios então têm de ser considerados todos os parâmetros e restrições que os caracterizam.
- b) Segundo, não se consegue descortinar porque se fixa em apenas 20% (vinte por cento), além de que esta medida é manifestamente desproporcionada e, nessa medida, injusta.
7. Acresce a circunstância desta “desvalorização” representar uma dupla oneração da propriedade, pois além da sua sujeição do regime da REN (necessariamente restritivo), o projeto de plano reduz ainda mais o seu valor. O mesmo é dizer, que em vez de a perequação ser utilizada um meio para conferir uma maior igualdade entre os proprietários, in casu dentro da mesma unidade de execução, e de lograr uma justa e equitativa repartição dos encargos e benefícios entre eles, a consequência é a não compensação dos proprietários onerados pela REN pelos restrições que a sua propriedade está sujeita.

8. Neste contexto e sem prejuízo do melhor-esclarecimento e aprofundamento da questão, deve o projeto do PP ser alterado quanto a este regime.
9. Verifica-se um outro problema que afeta a propriedade da aqui requerente e tem que ver com a **identificação e configuração cadastral**.
10. A denominada parcela n.º 54 surge erradamente representada na **Planta da Divisão Cadastral Existente**.
11. A parcela 54 corresponde a parte do artigo n.º 10-AB e os seus limites não estão em conformidade com a atual configuração deste prédio, o que sucede também com as parcelas confinantes, como os desenhos que se protestar enviar proximamente.
12. Deve assim ser corrigida aquela peça desenhada.

Na convicção de que as observações ora efectuadas, serão objecto da melhor ponderação por V. Exas., a Requerente disponibiliza-se para contribuir para a definição das soluções que respeitem os seus legítimos direitos, tendo sempre em atenção do Interesse Público.

DDPUDE:

Sr. Chefe da DEP,  
Para análise e ponderação no âmbito da  
Discussão Pública do PP Charneca  
Caparica.



(Paulo Pardelha)  
16-11-2015

Nestes termos,

Requer-se a V. Exa. a alteração e correção do texto do  
projecto de Plano de Pormenor do Novo Centro  
Terciário da Charneca de Caparica.

Protesta juntar: procuração.

**JOÃO MARICATO**

**ADVOGADO**

Céd. Prof. n.º 11.413-L

NIF 202.674.290

Rua das Picoas, 12. 2º 1050-173 LISBOA

Tel. 219 364 200 Fax 213 140 100

Email: jmaricato-11413@adv.oo.pt

CDEP: À Sr. Arq. Carla Correia para  
análise e ponderação no âmbito da  
Discussão Pública do PPNTCC.

E.D.

O ADVOGADO

João

Maricato

Ordem dos

Advogados

**JOÃO MARICATO**

Assinado de forma digital por  
João Maricato - Ordem dos  
Advogados  
DN: c=PT, o=MULTICERT-CA,  
ou=Ordem dos Advogados -  
RA, ou=Corporate,  
ou=Advogado, ou=Nome  
profissional de Advogado -  
11413, ou=Personal ID,  
cn=João Maricato - Ordem dos  
Advogados  
Dados: 2015.11.12 23:18:05 Z



(Luís Bernardo)  
16-11-2015

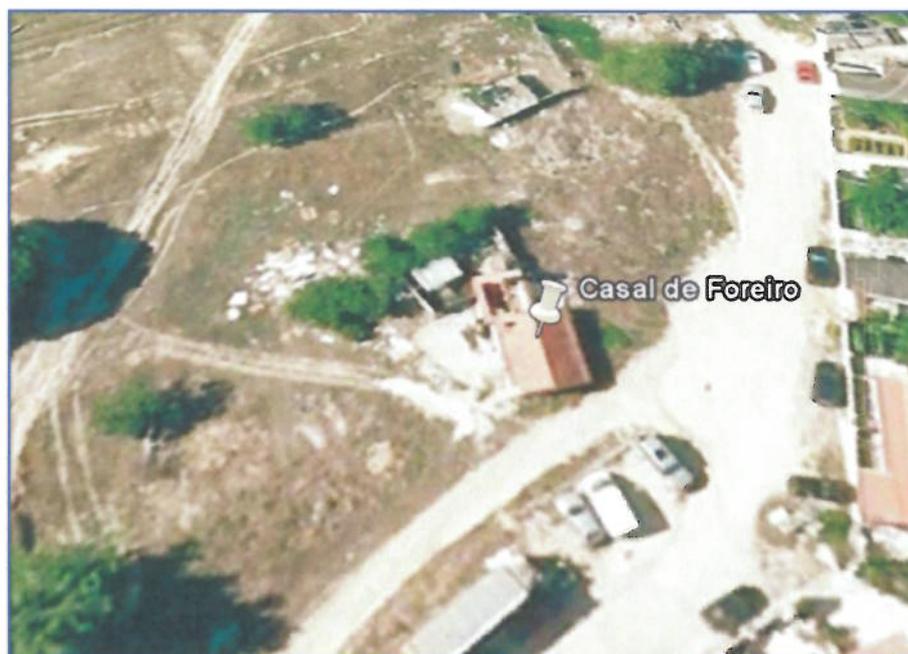
CONTRIBUTO RECEBIDO NA SESSÃO PÚBLICA DO PPNCTCC  
REALIZADA NO DIA 28/10/2015.

ENTREGUE POR VITOR REIS.

29.OUT.2015

## Casal do Foreiro António José Cartaxo

António José Cartaxo, conhecido popularmente por “o Baeta”, é foreiro da Quinta de Vale de Rosal na primeira metade do século XX, situando-se o seu “casal de foreiro” e terrenos de cultivo a SW do perímetro da referida Quinta.



by Google

A casa construída em adobe, barro da rocha (como então designavam a Arriba Fóssil) misturado com palha a que juntavam burgau recolhido na Mata dos Medos para lhe aumentar a resistência, é constituída por aposentos e casa do forno exterior mas adossada. Os aposentos constam de sala ampla e um quarto. É interior, igualmente, a cozinha com fogo de chão e chaminé, fazendo parede com a casa do forno.

As janelas de reduzida dimensão e a porta não têm vidraças sendo a privacidade resguardada por postigos de madeira. Não têm água corrente nem poço próprio sendo a água destinada à alimentação fornecida graciosamente pelos proprietários da Quinta e retirada de um poço quinhentista existente junto ao edifício principal da mesma.

Nos terrenos de lavoura cultivam batatas, cebolas, ervilhas e favas e diversos legumes. Salvo as ervilhas e as batatas de que vendem parte da colheita o restante cultivo é para subsistência própria.



Possuem um cortiço de onde retiram mel quando o ano é propício. Sempre que há trabalho nas quintas o foreiro para aí se dirige á jorna, ficando a lida dos seus parques terrenos ao cuidado da mulher e dos filhos, que por vezes nem à escola têm tempo de ir.

A mulher do foreiro, às segundas-feiras caminha a pé até às imediações da Praia do Rei, levando à cabeça o alguidar da roupa suja e a “pedra de lavar”. É aí, recorrendo ao tradicional hábito de abrir covas na areia até encontrar água doce que procede à lavagem da roupa que depois seca e cora sobre os medos da praia.

Nota: CONSIDERAMOS SER ESTA A TÍPICA CASA DAS GENTES DE CHARNECA DE CAPARICA

Pt ▾

