

47)



Despacho

Assunto: Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira – Ponderação dos Resultados da Discussão Pública e Proposta Final

1. ENQUADRAMENTO:

No âmbito do procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, iniciado por Deliberação de Câmara de 03/02/2016 e divulgado através do Aviso n.º 2139/2016, de 22 fevereiro, publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 36, teve lugar o período de participação preventiva, posteriormente foi realizada a respetiva conferência procedimental e a decorrente fase de concertação, ficando reunidas as condições para a realização da respetiva fase de discussão pública.

Deste modo, no cumprimento do previsto no RJGT¹ e do deliberado em Reunião de Câmara de 04/07/2017, foi publicado em Diário da República, 2.ª série, o Aviso n.º 8578/2017, de 01 de agosto, tendo o período de discussão pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira decorrido entre os dias 08 de agosto e 05 de setembro de 2017.

O referido aviso foi igualmente divulgado noutros meios de comunicação social conforme apresentado no quadro seguinte.

¹ RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio)

Quadro 1: Publicações do Aviso

| Avisos | Data de Publicação |
|-------------------------|--------------------|
| Diário da República | 01-08-2017 |
| Boletim Municipal | Agosto-2017 |
| Notícias de Albufeira | Agosto-2017 |
| Nota de Imprensa n.º194 | 14-08-2017 |

A documentação referente à proposta de alteração esteve disponível para consulta na internet em www.cm-albufeira.pt e fisicamente, no Gabinete de Apoio ao Município da CMA assim como na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

Decorrido o referido período e recebidas as respetivas participações elaborou-se o “**Relatório do Período de Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**”, apresentado em anexo, no intuito de se proceder à necessária e devida análise e ponderação.

2. SÍNTESE DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA:

No decurso do período de discussão pública da alteração ao PUCA foram recebidas 23 participações.

No quadro 2 são listadas as participações recebidas, as entidades que participaram, assim como as respetivas datas, números de registo e distribuição internos.

Quadro 2 – Lista de Participações

| n.º | Data Registo | Participante | Registo | Distribuição |
|-----|--------------|--|--------------------|-------------------|
| 1 | 29-08-2017 | Luísa Maria Farça da Veiga | E-G-CIAC/2017/1809 | SGDCMA/2017/55764 |
| 2 | 29-08-2017 | Ruben Thiago Ferrara Romão Barulho (António Romão Barulho) | E-G-CIAC/2017/1810 | SGDCMA/2017/55772 |
| 3 | 29-08-2017 | José João Catuna Soares | E-G-CIAC/2017/1811 | SGDCMA/2017/55795 |
| 4 | 30-08-2017 | Perfilradical, Lda. | E-G-CIAC/2017/1828 | SGDCMA/2017/56030 |
| 5 | 31-08-2017 | Camilo Pinto Queiroz de Barros | E-G-CIAC/2017/1860 | SGDCMA/2017/56413 |
| 6 | 04-09-2017 | José Alberto Alegria Martins de Almeida | E-G-CIAC/2017/1880 | SGDCMA/2017/56676 |
| 7 | 04-09-2017 | Rosália Maria Martins Pescada Guedelha | E-G-CIAC/2017/1884 | SGDCMA/2017/56789 |
| 8 | 04-09-2017 | Rosália Maria Martins Pescada Guedelha | E-G-CIAC/2017/1885 | SGDCMA/2017/56792 |
| 9 | 04-09-2017 | Euroacácia – Sociedade Imobiliária, Lda. | E-G-CIAC/2017/1887 | SGDCMA/2017/56796 |
| 10 | 05-09-2017 | José Eduardo Martins Matos | E-G-CIAC/2017/1900 | SGDCMA/2017/57024 |
| 11 | 05-09-2017 | Ana Isabel Dias Sequeira de Sousa | E-G-CIAC/2017/1901 | SGDCMA/2017/57097 |
| 12 | 05-09-2017 | Construções Lagarça, S.A. | E-CMA/2017/40504 | SGDCMA/2017/57152 |
| 13 | 05-09-2017 | Construções Lagarça, S.A. | E-CMA/2017/40514 | SGDCMA/2017/57174 |
| 14 | 05-09-2017 | Fundicentro (gerido por Libertas, S.A.) | E-CMA/2017/40516 | SGDCMA/2017/57177 |
| 15 | 05-09-2017 | Lysander Limited Properties | E-CMA/2017/40567 | SGDCMA/2017/57241 |
| 16 | 06-09-2017 | Liberto Mealha | E-CMA/2017/40568 | SGDCMA/2017/57242 |
| 17 | 06-09-2017 | Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros | E-CMA/2017/40572 | SGDCMA/2017/57255 |
| 18 | 06-09-2017 | Florival Palma | E-CMA/2017/40573 | SGDCMA/2017/57256 |
| 19 | 06-09-2017 | Finitermas – Investimentos Imobiliários, S.A. | E-CMA/2017/40575 | SGDCMA/2017/57258 |
| 20 | 06-09-2017 | António | E-CMA/2017/40578 | SGDCMA/2017/57262 |
| 21 | 06-09-2017 | Libertas, S.A. | E-CMA/2017/40580 | SGDCMA/2017/57266 |
| 22 | 06-09-2017 | Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros | E-CMA/2017/40598 | SGDCMA/2017/57289 |
| 23 | 06-09-2017 | Pedro Ricardo Pires Coelho | E-CMA/2017/40626 | SGDCMA/2017/57326 |

Destaca-se que das conclusões do "*Relatório do Período de Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira*" advém que, do conjunto das participações e sugestões recebidas, após a devida análise sistemática e devida ponderação resultaram acertos e ajustes pontuais de melhoria e clarificação da proposta.

- **Participações sobre alteração da Classificação do Solo fora do limite do PUCA:**

A alteração da Classificação do Solo ocorre com a reclassificação de solo rústico em urbano ou vice-versa (conforme decorre da leitura conjunta da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e o Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto. Incluem-se neste conjunto as participações n.º 12 e 13.

A alteração da classificação do solo não tem enquadramento nos objetivos do procedimento de alteração em curso, não constando nos respetivos termos de referência nem na avaliação da não sujeição do procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica. Acresce que a área identificada nas referidas participações se localiza fora do perímetro urbano e fora do limite da área de intervenção do PUCA e, igualmente, a alteração destas delimitações não se enquadra no âmbito do presente procedimento.

- **Participações sobre a alteração de parâmetros urbanísticos:**

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre a alteração de parâmetros urbanísticos identificam-se as seguintes participações: 1, 2, 3, ponto 2 da participação 7, 15, 20, 21, pontos 1, 2, 3 e 5 da participação 22.

De um modo genérico e transversal a proposta ora apresentada considerou e ponderou alterações de parâmetros urbanísticos em linha com o definido nos objetivos e condições determinados nos termos de referência. A referida proposta foi objeto de apreciação das entidades competentes das quais resultaram os respetivos pareceres e decorrente concertação.

Nestes moldes e face à ponderação efetuada considera-se que será de propor a manutenção das propostas de parâmetros urbanísticos sem alteração no âmbito do presente procedimento de discussão pública, com exceção de ajustes na redação regulamentar clarificadores das opções tomadas.

- **Participações sobre a alteração de qualificação do solo:**

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre a alteração da qualificação do solo identificam-se as seguintes participações: 4, 5, 6, ponto 1 da participação 8 e 9, 10, 16, 18, 19.

De um modo genérico e transversal a proposta ora apresentada considerou e ponderou alterações da qualificação do solo em linha com o definido nos objetivos e condições determinados nos termos de referência. A referida proposta foi objeto de apreciação das entidades competentes das quais resultaram os respetivos pareceres e decorrente concertação.

Nestes moldes e face à ponderação efetuada considera-se que será de propor a manutenção das propostas de qualificação do solo sem alteração no âmbito do presente procedimento de discussão pública, com exceção de ajustes na redação regulamentar clarificadores das opções tomadas.

- **Participações sobre a alteração de desenho urbano:**

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre a alteração de desenho urbano identificam-se as seguintes participações: ponto 2 da participação 8 e 9, pontos 1 e 2 da participação 14.

- **Ponto 2 das participações 8 e 9:**

No que concerne à via proposta a que se refere o ponto 2 das participações 8 e 9 considera-se após ponderação que esta proposta permite uma melhoria substancial das condições de acesso e de infraestruturização, além de promover a melhoria da estrutura urbana e das condições de urbanização do local.

- **Pontos 1 e 2 da participação 14**

No referente aos pontos 1 e 2 da participação 14 destaca-se que o desenho urbano referido se enquadra nas UOPG 04 e 06 e que a sua alteração não se enquadra no âmbito do previsto nos termos de referência do presente procedimento. Neste âmbito considera-se de incluir uma nova rotunda e ligação a Norte na Estrada de Vale Pedras, na área do Hospital.

- **Esclarecimentos:**

- **Ponto 1 da participação n.º 7:**

A área do prédio definida no quadro da UOPG 05 integra o valor anterior à cedência efetuada para a via, mantendo assim a sua contabilização para efeito de aplicação de índices.

- **Participação n.º 11:**

No âmbito da UOPG04 a capacidade edificativa encontra-se definida no respetivo quadro sendo os direitos e deveres definidos no âmbito de procedimento de perequação compensatória.

- **Ponto 3 da participação n.º 14:**

No âmbito da ponderação da referida participação foi clarificada a norma por via da alteração da redação do n.º 5 do artigo 14.º-A.

- **Ponto 4 da participação n.º 22:**

No âmbito da ponderação da referida participação esclarece-se que a norma referida (n.º 5 do artigo 14.º - B) não diferencia entre estacionamento acima e abaixo da cota de soleira.

- **Ponto 6 da participação n.º 22:**

Esclarece-se que os alvarás de loteamento se mantêm válidos sendo as normas do PUCA aplicáveis nas alterações aos alvarás de loteamento existentes. Ver artigo 14.º-A da proposta.

- **Participação n.º 23:**

Está em causa a alteração de um instrumento de gestão territorial. A questão colocada enquadra-se no âmbito da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana.

- **Planta de Zonamento 1A:**

No âmbito das soluções viárias retirou-se a previsão de novas ligações à Av. dos Descobrimentos (entre a Rotunda dos Golfinhos e da Marina), foi introduzida uma nova rotunda e ligação a Norte na Estrada de Vale Pedras, no acesso ao Hospital.

Foi introduzida a sigla ASA na área de equipamentos com relação à alínea f) introduzida no artigo 30º.

- **Regulamento:**

Foram introduzidos ajustes e acertos na redação dos artigos: 3.º; 14.º-A; 14.º-B; 25.º; 26.º; 27.º; 30.º;30.º-A; 42.º; 43.º; 53.º; 54.º; e 55.º.

3. SUGESTÃO DE PROCEDIMENTO:

Face ao exposto, encontra-se o processo em condições da digníssima Câmara Municipal, caso assim o entenda, deliberar:

1. Aprovar a proposta de **“Relatório do Período de Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira”**, manifestando concordância com a ponderação das participações recebidas nele constante.
2. Dar conhecimento do deliberado no ponto 1, assim como do teor do referido relatório, aos participantes na discussão pública, nos termos do n.º 4 do Artigo 89.º do RJIGT;
3. Disponibilizar o **“Relatório do Período de Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira”**, em www.cm-albufeira.pt, nos termos do n.º 6 do artigo 77.º do RJIGT;
4. Divulgar na comunicação social, na internet e no boletim municipal o respetivo Edital (minuta em anexo), nos termos do n.º 6 do artigo 89.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 192.º do RJIGT;
5. Manifestar concordância com a proposta de **Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira** em anexo;
6. Determinar o envio para a Assembleia Municipal de Albufeira da proposta de **Alteração ao de Urbanização da Cidade de Albufeira** para os fins previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

À consideração superior.

Albufeira, 07 de setembro de 2017,

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística



António Rui da Conceição Silva

Anexos:

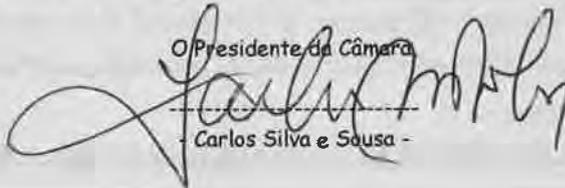
1. Proposta de “Relatório da Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira”
2. Proposta de “Alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira”;
3. Minuta de Edital

APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 12/09/2017
DELIBERAÇÃO

Foi deliberado, tendo em conta e nos precisos termos da informação: _____

- 1) Aprovar a proposta de "Relatório de Período de Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira", manifestando concordância com a ponderação das participações recebidas nele constante; _____
- 2) Dar conhecimento do deliberado no ponto 1, assim como do teor do referido relatório, aos participantes na discussão pública, nos termos do n.º 4 do Artigo 89.º do RJIGT; _____
- 3) Disponibilizar o "Relatório do Período de Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira", em www.cm-albufeira.pt, nos termos do n.º 6 do artigo 77.º do RJIGT; _____
- 4) Divulgar na comunicação social, na internet e no boletim municipal o respetivo Edital, nos termos do n.º 6 do artigo 89.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 192 do RJIGT; _____
- 5) Manifestar concordância com a proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira; _____
- 6) Determinar o envio para a Assembleia Municipal de Albufeira da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, para os fins previstos no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT. _____

O Presidente da Câmara



Carlos Silva e Sousa -



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento

Relatório do Período de
Discussão Pública
da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Setembro
2017

Índice

| | |
|---|----|
| 1. Introdução..... | 2 |
| 2. Participações e Sugestões:..... | 4 |
| 2.1 Síntese das Participações | 5 |
| 3. Enquadramento: | 10 |
| 3.1. Objetivos e Condições:..... | 10 |
| 3.2. Enquadramento Legal (RJIGT):..... | 11 |
| 4. Análise:..... | 12 |
| 4.1. Participações sobre alteração da Classificação do Solo fora do limite do PUCA: | 12 |
| 4.2. Participações sobre a alteração de parâmetros urbanísticos:..... | 12 |
| 4.3. Participações sobre a alteração de qualificação do solo: | 13 |
| 4.4. Participações sobre a alteração de desenho urbano:..... | 13 |
| 4.4.1. Ponto 2 das participações 8 e 9: | 13 |
| 4.4.2. Pontos 1 e 2 da participação 14 | 14 |
| 4.5. Esclarecimentos: | 14 |
| 4.5.1. Ponto 1 da participação n.º 7:..... | 14 |
| 4.5.2. Participação n.º 11: | 14 |
| 4.5.3. Ponto 3 da participação n.º 14:..... | 14 |
| 4.5.4. Ponto 4 da participação n.º 22:..... | 14 |
| 4.5.5. Ponto 6 da participação n.º 22:..... | 14 |
| 4.5.6. Participação n.º 23: | 15 |
| 5. Conclusão: | 15 |
| 6. Anexos:..... | 16 |
| 6.1. - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet)..... | 16 |
| 6.2. - Participações | 16 |

1. Introdução

O procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Albufeira na sua reunião pública de 03/02/2016. Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, assim como o estabelecimento de um período de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio).

No cumprimento do deliberado foi publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 36, de 22 de fevereiro de 2016 o Aviso n.º 2139/2016, tendo sido igualmente divulgado na comunicação social e na página de internet do município (www.cm-albufeira.pt) e no boletim municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT. As participações recebidas são apresentadas no “Relatório do Período de Participação Preventiva da Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira”, que integra os elementos da proposta de alteração.

Foi igualmente dado conhecimento do teor da referida deliberação à CCDR-Algarve que se pronunciou por meio do ofício (S00934-201602-ORD) com o registo E-CMA/2016/7702.

Tendo por base os termos de referência aprovados, o parecer da CCDR-Algarve e as participações preventivas recebidas, foi desenvolvida uma proposta de alteração que foi, na sequência do deliberado em Reunião de Câmara de 02/05/2017, submetida a Conferência de Procedimental, realizada no dia 22/06/2017.

A pronúncia das entidades consubstanciada em ata da Conferência de Serviços obteve pareceres do seguinte teor:

- CCDR-Algarve: Parecer desfavorável;
- ANPC: Parecer favorável.
- APA/ARH: Parecer desfavorável.
- TP: Parecer favorável condicionado.

Face aos pareceres desfavoráveis foram desenvolvidos contactos e reuniões técnicas no sentido de ultrapassar as questões que consubstanciaram os referidos pareceres das quais

resultou a “Ata de Reunião de Concertação” onde consta que foram ultrapassadas as questões formuladas no âmbito da conferência procedimental.

Ultrapassadas as questões referentes aos pareceres das entidades externas ficaram reunidas as condições necessárias para a realização da discussão pública da proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade Albufeira, objeto do presente relatório.

Deste modo, no cumprimento do deliberado em reunião de câmara pública de 04/07/2017, foi publicado em Diário da República, 2.ª série, o Aviso n.º 8578/2017, de 01 de agosto, assim como nos meios apresentados no quadro seguinte.

Quadro 1: Publicações do Aviso

| Avisos | Data de Publicação |
|--------------------------------|---------------------------|
| Diário da República | 01-08-2017 |
| Boletim Municipal | Agosto-2017 |
| Notícias de Albufeira | Agosto-2017 |
| <i>Nota de Imprensa n.º194</i> | 14-08-2017 |

Nestes moldes e no cumprimento do previsto no RJIGT o período de discussão pública da Alteração ao PU da Cidade de Albufeira decorreu entre os dias 08 de agosto e 05 de setembro de 2017.

A documentação referente à proposta de alteração esteve disponível para consulta na internet em www.cm-albufeira.pt e fisicamente, no Gabinete de Apoio ao Município da CMA assim como na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

Decorrido o referido período e recebidas as respetivas participações elaborou-se o presente relatório no intuito de se proceder à necessária e devida análise e ponderação.

2. Participações e Sugestões:

No decurso do período de discussão pública da alteração ao PUCA foram recebidas 23 participações. As participações recebidas na caixa de e-mail no dia 05/09/2017 após o horário de expediente e registadas com data de dia 06/09/2017 foram igualmente consideradas.

No quadro 2 são listadas as participações recebidas, as entidades que participaram, assim como as respetivas datas, números de registo e distribuição internos.

Quadro 2 – Lista de Participações

| n.º | Data Registo | Participante | Registo | Distribuição |
|-----|--------------|--|--------------------|-------------------|
| 1 | 29-08-2017 | Luísa Maria Farça da Veiga | E-G-CIAC/2017/1809 | SGDCMA/2017/55764 |
| 2 | 29-08-2017 | Ruben Thiago Ferrara Romão Barulho (António Romão Barulho) | E-G-CIAC/2017/1810 | SGDCMA/2017/55772 |
| 3 | 29-08-2017 | José João Catuna Soares | E-G-CIAC/2017/1811 | SGDCMA/2017/55795 |
| 4 | 30-08-2017 | Perfilradical, Lda. | E-G-CIAC/2017/1828 | SGDCMA/2017/56030 |
| 5 | 31-08-2017 | Camilo Pinto Queiroz de Barros | E-G-CIAC/2017/1860 | SGDCMA/2017/56413 |
| 6 | 04-09-2017 | José Alberto Alegria Martins de Almeida | E-G-CIAC/2017/1880 | SGDCMA/2017/56676 |
| 7 | 04-09-2017 | Rosália Maria Martins Pescada Guedelha | E-G-CIAC/2017/1884 | SGDCMA/2017/56789 |
| 8 | 04-09-2017 | Rosália Maria Martins Pescada Guedelha | E-G-CIAC/2017/1885 | SGDCMA/2017/56792 |
| 9 | 04-09-2017 | Euroacácia – Sociedade Imobiliária, Lda. | E-G-CIAC/2017/1887 | SGDCMA/2017/56796 |
| 10 | 05-09-2017 | José Eduardo Martins Matos | E-G-CIAC/2017/1900 | SGDCMA/2017/57024 |
| 11 | 05-09-2017 | Ana Isabel Dias Sequeira de Sousa | E-G-CIAC/2017/1901 | SGDCMA/2017/57097 |
| 12 | 05-09-2017 | Construções Lagarça, S.A. | E-CMA/2017/40504 | SGDCMA/2017/57152 |
| 13 | 05-09-2017 | Construções Lagarça, S.A. | E-CMA/2017/40514 | SGDCMA/2017/57174 |
| 14 | 05-09-2017 | Fundicentro (gerido por Libertas, S.A.) | E-CMA/2017/40516 | SGDCMA/2017/57177 |
| 15 | 05-09-2017 | Lysander Limited Properties | E-CMA/2017/40567 | SGDCMA/2017/57241 |
| 16 | 06-09-2017 | Liberto Mealha | E-CMA/2017/40568 | SGDCMA/2017/57242 |
| 17 | 06-09-2017 | Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros | E-CMA/2017/40572 | SGDCMA/2017/57255 |
| 18 | 06-09-2017 | Florival Palma | E-CMA/2017/40573 | SGDCMA/2017/57256 |
| 19 | 06-09-2017 | Finitermas – Investimentos Imobiliários, S.A. | E-CMA/2017/40575 | SGDCMA/2017/57258 |
| 20 | 06-09-2017 | António | E-CMA/2017/40578 | SGDCMA/2017/57262 |
| 21 | 06-09-2017 | Libertas, S.A. | E-CMA/2017/40580 | SGDCMA/2017/57266 |
| 22 | 06-09-2017 | Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros | E-CMA/2017/40598 | SGDCMA/2017/57289 |
| 23 | 06-09-2017 | Pedro Ricardo Pires Coelho | E-CMA/2017/40626 | SGDCMA/2017/57326 |

Apresenta-se seguidamente uma síntese das participações e apresentadas pelos diversos intervenientes.

2.1 Síntese das Participações

Quadro 3 – Quadro Síntese das Participações

| n.º | Participante | Tipificação | Síntese e Fundamentação |
|-----|--|---|--|
| 1 | Luísa Maria Farça da Veiga | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. | <p>Síntese: UOPG01 (artigo 50.º) - Sugere a alteração do índice de utilização do solo de 0,50 para 0,60, do índice de impermeabilização de 0,50 para 0,80 e o índice de ocupação do solo de 0,30 para 0,40. Sugere a clarificação do âmbito das áreas de cedências previstas na alínea g), em que tipo de operações urbanísticas.</p> <p>Fundamentação: Zona do Pátio; Caracter urbano local; Área de génese urbana já bastante consolidada e antiga; Aumento da implantação e impermeabilização permitiria soluções urbanísticas mais favoráveis com possibilidade de volumetrias menos agressivas.</p> |
| 2 | Ruben Thiago Ferrara Romão Barulho (António Romão Barulho) | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. | <p>Síntese: UOPG01 (artigo 50.º) - Sugere a alteração do índice de utilização do solo de 0,50 para 0,60, do índice de impermeabilização de 0,50 para 0,80 e o índice de ocupação do solo de 0,30 para 0,40. Sugere a clarificação do âmbito das áreas de cedências previstas na alínea g), em que tipo de operações urbanísticas.</p> <p>Fundamentação: Zona do Pátio; Caracter urbano local; Área de génese urbana já bastante consolidada e antiga; Aumento da implantação e impermeabilização permitiria soluções urbanísticas mais favoráveis com possibilidade de volumetrias menos agressivas.</p> |
| 3 | José João Catuna Soares | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. | <p>Síntese: UOPG01 (artigo 50.º) - Sugere a alteração do índice de utilização do solo de 0,50 para 0,60, do índice de impermeabilização de 0,50 para 0,80 e o índice de ocupação do solo de 0,30 para 0,40. Sugere a clarificação do âmbito das áreas de cedências previstas na alínea g), em que tipo de operações urbanísticas.</p> <p>Fundamentação: Zona do Pátio; Caracter urbano local; Área de génese urbana já bastante consolidada e antiga; Aumento da implantação e impermeabilização permitiria soluções urbanísticas mais favoráveis com possibilidade de volumetrias menos agressivas.</p> |
| 4 | Perfilradical, Lda. | Sugestão de alteração da qualificação do solo. | <p>Síntese: 1. Sugere que a área identificada como “A” na participação seja qualificada como SUEC-T1A; 2. Sugere que a área identificada como “4” na participação seja qualificada como SUEC-T2;</p> <p>Fundamentação: 1. Envolvente com edifícios de apartamentos com 4 pisos; A este terreno vai ser expropriado cerca de 4.000m² para eixo viário; Em SUEC-T1A apenas complementa as opções de edificação idênticas à envolvente. 2. Área já edificada com edifício de apartamentos com 4 pisos</p> |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | | | pelo que não faz sentido a qualificação como SUEH-T1. |
| 5 | Camilo Pinto Queiroz de Barros | Sugestão de alteração da qualificação do solo. | <p>Síntese: Sugere que a parcela identificada na participação e qualificada como SUEH-T1 na proposta seja qualificada como SUEC-T1A.</p> <p>Fundamentação: Construção na envolvente retirou vista privilegiada sobre o centro de Albufeira, praias e mar; Edifício a sudoeste com cota, numero de pisos e volumetria muito elevadas.</p> |
| 6 | José Alberto Alegria Martins de Almeida | Sugestão de alteração da qualificação do solo. | <p>Síntese: Sugere que a parcela identificada na participação e qualificada como SUEUE-Equipamentos e SUEC-T2 na proposta seja qualificada integralmente como SUEC-T2.</p> <p>Fundamentação: Trata-se de um único terreno com continuidade.</p> |
| 7 | Rosália Maria Martins Pescada Guedelha | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. Esclarecimentos | <p>Síntese: 1. UOPG 05 – Sugere a correção da identificação do prédio (atualmente 15 da secção AQ - Albufeira e Olhos de Água) e da sua área (3.171m²) mas de 3.528m² para efeitos de cálculo dos parâmetros urbanísticos. 2. Sugere a alteração dos parâmetros urbanísticos para índice de utilização do solo: 0,65; índice de ocupação do solo: 0,40; e índice médio de cedência: 0,35.</p> <p>Fundamentação: 1. Colocar os dados de acordo com a realidade registral e matricial do prédio; Contabilização da área anterior à cedência para arruamento conforme acordo celebrado com o Município; 2. Melhorar o aproveitamento urbanístico e viabilizar a execução de projetos de edificação mais qualificados que possam contemplar logradouros e espaços verdes privados; Diminuição do índice médio de cedência é uma imposição do princípio da proporcionalidade legalmente consagrado, pois consubstancia uma verdadeira expropriação por via do Plano sem qualquer compensação adequada dada a exiguidade do índice de utilização previsto.</p> |
| 8 | Rosália Maria Martins Pescada Guedelha | Sugestão de alteração da qualificação do solo. Sugestão de alteração de desenho urbano. | <p>Síntese: 1. Sugere que a parcela identificada na participação e qualificada como SUEH-T3 na proposta seja qualificada como SUEC-T1, A, B ou D, ou que em alternativa a alínea b) do n.º 6 do artigo 25.º permita empreendimentos turísticos além da habitação. 2. Sugere que na planta de zonamento seja corrigida como existente a via a norte do prédio e eliminada parte da via proposta no sentido Norte/Sul/Nascente.</p> <p>Fundamentação: 1. O não enquadramento de empreendimentos turísticos no local mostra-se desadequado face à localização estratégica numa cidade com forte componente turística e não contribui para a qualificação da oferta turística. 2. Via proposta sem justificação urbanística ou rodoviária.</p> |
| 9 | Euroacácia – Sociedade Imobiliária, Lda. | Sugestão de alteração da qualificação do solo. Sugestão de alteração de desenho urbano. | <p>Síntese: 1. Sugere que a parcela identificada na participação e qualificada como SUEH-T3 na proposta seja qualificada como SUEC-T1, A, B ou D, ou que em alternativa a alínea b) do n.º 6 do artigo 25.º permita empreendimentos turísticos além da habitação.</p> |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | | | <p>2. Sugere que na planta de zonamento seja corrigida como existente a via a norte do prédio e eliminada parte da via proposta no sentido Norte/Sul/Nascente.</p> <p>Fundamentação:</p> <p>1. O não enquadramento de empreendimentos turísticos no local mostra-se desadequado face à localização estratégica numa cidade com forte componente turística e não contribui para a qualificação da oferta turística.</p> <p>2. Via proposta sem justificação urbanística ou rodoviária.</p> |
| 10 | José Eduardo Martins Matos | Sugestão de alteração da qualificação do solo. | <p>Síntese:</p> <p>Sugere que a parcela identificada na participação seja qualificada como SUEH-T1.</p> <p>Fundamentação:</p> <p>Confronta e tem acesso a partir da Av. dos Descobrimentos.</p> |
| 11 | Ana Isabel Dias Sequeira de Sousa | Esclarecimentos. | <p>Síntese:</p> <p>Manifesta indignação com integração do prédio identificado na participação estar integrado na UOPG04 e sobre a proposta urbanística. Solicita esclarecimentos.</p> <p>Fundamentação:</p> <p>Prédio atravessado por espaços de circulação e espaço verde. Anteriormente (no PDM) em Zona de Ocupação Turística.</p> |
| 12 | Construções Lagarça, S.A. | Sugestão de alteração da classificação do solo fora do limite do PUCA. | <p>Síntese:</p> <p>Sugere que na parcela identificada na participação seja alteração a classificação e qualificação do solo conferida pelo PDM de Albufeira de “Zona de Enquadramento Rural” para permitir edificação urbana com COS de 0,25.</p> <p>Fundamentação:</p> <p>Cláusula décima do Protocolo celebrado em 04/07/2006 com o Município de Albufeira.</p> |
| 13 | Construções Lagarça, S.A. | Sugestão de alteração da classificação do solo fora do limite do PUCA. | <p>Síntese:</p> <p>Sugere que na parcela identificada na participação seja alteração a classificação e qualificação do solo conferida pelo PDM de Albufeira de “Zona de Enquadramento Rural” para permitir edificação urbana com COS de 0,25.</p> <p>Fundamentação:</p> <p>Cláusula décima do Protocolo celebrado em 04/07/2006 com o Município de Albufeira.</p> |
| 14 | Fundicentro (gerido por Libertas, S.A.) | Sugestão de alteração de desenho urbano. Esclarecimentos. | <p>Síntese:</p> <p>1. Solução urbanística no encontro entre as UOPG04 e 06 desgarrada, com desalinhamentos, edifícios em ângulo e espaços sobranceiros.</p> <p>2. Arruamento previsto no lado poente da UOPG04 sem justificação. Arruamento deveria ser implantado ao longo do perímetro das parcelas confinantes.</p> <p>3. Alteração das definições e aplicação dos conceitos do DR n.º 9/2009, 29 Maio pode suscitar dúvidas sobre a edificabilidade prevista em alvarás de loteamento válidos anteriormente emitidos.</p> <p>Fundamentação:</p> <p>1. Não resulta num desenho urbano apelativo.</p> <p>2. Arruamento desnecessário para garantir infraestruturas; Redundante em termos de acessibilidade; consome 50% da parcela em arruamentos, dispersando a construção e com consequências nos custos de infraestruturização; Parcelas confinantes com a UOPG também beneficiam da infraestrutura.</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| | | | 3. Clarificar aplicação de conceitos visando garantir direitos de edificabilidade legalmente adquiridos e evitar eventual dupla tributação em sede de TRIU. |
| 15 | Lysander Limited Properties | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. | <p>Síntese: Sugere-se a indicação da possibilidade de música ao vivo e com ou sem espaço de dança, animação e equipamentos.</p> <p>Fundamentação: Eri's Isle Bar insere-se em SUEC-T2 permite uso de restauração e bebidas.</p> |
| 16 | Liberto Mealha | Sugestão de alteração da qualificação do solo. | <p>Síntese: Sugere-se a parcela identifica na participação seja qualificada como de estacionamento.</p> <p>Fundamentação: Processo de obras 32/2009; Processo de Obras 200/2001. Falta de estacionamento no local.</p> |
| 17 | Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros | Participação sem documentos anexos. | - |
| 18 | Florival Palma | Sugestão de alteração da qualificação do Solo. | <p>Síntese: Sugere-se a parcela identifica na participação seja qualificada como solo urbanizado consolidado ou em consolidação.</p> <p>Fundamentação: Existe construção registada e cadastrada. Confronta com o alvará de loteamento 13/83. Salvaguarda de direito adquirido.</p> |
| 19 | Fintermas – Investimentos Imobiliários, S.A. | Sugestão de alteração da qualificação do Solo. | <p>Síntese: Não se justifica a indicação da parcela identifica na participação no PUCA em zona verde da UOPG05.</p> <p>Fundamentação: Processo n.º 114/2007, Licença de obras de construção n.º 29/2009 em vigor até 04/03/2018.</p> |
| 20 | António | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. | <p>Síntese: Sugere-se a parcela identifica na participação permita outros usos para além de habitação, nomeadamente restauração, bebidas e comércio.</p> <p>Fundamentação: Proximidade com a Avenida Dr. Sá Carneiro e Rua Almeida Garet. Envolve com estabelecimentos de restauração, bebidas e comércio.</p> |
| 21 | Libertas, S.A. | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. | <p>Síntese: UOPG 04 - Sugere-se a revisão do quadro 7 definindo usos e identificação de pisos acima e abaixo da cota de soleira. Sugere-se a atribuição de um índice de 0,65 para a UOPG04.</p> <p>Fundamentação: Clarificação e definição concreta de parâmetros. Questão económica e de igualdade pois o índice de 0,65 é generalizado por muitas outras área do PUCA.</p> |
| 22 | Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros | Sugestão de alteração de parâmetros urbanísticos. Esclarecimentos. | <p>Síntese: 1. Artigo 25.º, ponto 5, SUEH-T2: sugere-se que seja permitido o aumento dos parâmetros urbanísticos até um máximo de 3% para operações urbanísticas destinadas exclusivamente à requalificação ou alteração dos edifícios. 2. Artigo 25.º, ponto 5, SUEH-T4 (UOPG 01, 02 e 03): sugere-se que o índice de ocupação do solo seja de 0,65. 3. Capítulo III, Secção I, Artigo 14.ºB sugere-se: 1lugar por fogo para habitações unifamiliares; apenas nas habitações multifamiliares com mais de 10 fogos seja implementado o</p> |

| | | | |
|----|----------------------------|------------------|--|
| | | | <p>acréscimo de 20%; para comércio, restauração, bebidas e serviços 1 lugar por cada 50m²; não distinção com base no n.º de estrelas das unidades hoteleiras; Admissão de dotações inferiores quando fisicamente impossível ou em situações de circulação pedonal, permanente ou temporária.</p> <p>4. Capítulo III, Secção I, Artigo 14.ºB, n.º 5: Sugere-se que seja indicado que as áreas para estacionamento em estrutura edificada encerrada que acrescem aos valores resultantes dos índices, seja contabilizada apenas quando a área seja acima da cota de soleira; Ponto deve ser esclarecedor.</p> <p>5. Para estabelecimentos de restauração e bebidas sugere-se que seja expressamente permitida a possibilidade de espaço com ou sem dança e música ao vivo, animação e equipamentos de todo o tipo.</p> <p>6. Esclarecimentos sobre alvarás de loteamento.</p> <p>Fundamentação: Análise efetuada e conhecimento do panorama económico e social da cidade e do concelho.</p> |
| 23 | Pedro Ricardo Pires Coelho | Esclarecimentos. | <p>Síntese: Sugere-se a adoção dos conceitos e princípios da reabilitação urbana na categoria de SUEC (em particular no tipo 2).</p> <p>Fundamentação: Antecedentes no âmbito de processo de candidatura ao projeto JESSICA.</p> |

Face à síntese das participações supra apresentadas importa proceder à respetiva análise e ponderação.

3. Enquadramento:

3.1. Objetivos e Condições:

Nos “Termos de Referência” aprovados para o procedimento de alteração do PUCA foram definidos os seguintes objetivos e condições:

“Objetivos e Condições:

a. Objetivos:

Face ao enquadramento apresentado e à experiência de aplicação do normativo do PUCA preconiza-se que o procedimento de alteração tenha como propósito alcançar os seguintes objetivos:

- Adaptação do plano às novas condições socioeconómicas identificadas, flexibilizando e clarificando o normativo referente a usos previstos e às suas alterações, permitindo uma maior e melhor dinâmica no tecido empresarial da cidade evitando que espaços e edificações estejam sem utilização efetiva apenas com base em limitações de carácter administrativo à alteração de uso, das quais resultam desajustes entre a oferta e a procura;*
- Uniformizar os parâmetros de estacionamento entre comércio, restauração e bebidas e serviços pois a sua diferenciação concorre para dificultar as alterações de uso;*
- Adaptação à “nova” LBSOTU e à revisão do RJIGT no que se refere à incorporação de normas decorrentes do POOC – Burgau / Vilamoura e da nova nomenclatura e conceitos de classificação e qualificação do solo;*
- Alteração das normas referentes a alvarás de loteamento no sentido de permitir o adequado desenvolvimento urbanístico, revendo limitações desajustadas à realidade existente, em especial no que se refere a alvarás com parâmetros urbanísticos omissos;*
- Avaliação e alteração em conformidade da delimitação e normativo referente às UOPG, em particular as UOPG 01 e 03 no que concerne às áreas condicionadas pela REN e áreas já edificadas, assim como as tituladas por alvará de loteamento;*
- Avaliação e alteração em conformidade das normas transitórias e exceções previstas no artigo 5.º do Regulamento do PUCA;*
- Retificações ao nível da cartografia e do regulamento no sentido de melhor ajustar o plano às condições ambientais, económicas, sociais e culturais existentes e no respeito pelas boas práticas ao nível do ordenamento do território e urbanismo e respeito pela legislação aplicável.*

b. Condições:

O artigo 171.º do RJIGT, referente ao dever de indemnização, prevê no seu n.º 4 que “de acordo com o princípio da proteção da confiança, são, ainda indemnizáveis as restrições singulares às possibilidades objetivas de aproveitamento dos solo impostas aos proprietários, resultantes da alteração, revisão ou suspensão de planos territoriais, que

comportem um encargo ou um dano anormal, desde que ocorram no decurso do período de três anos a contar da sua entrada em vigor.”

Não descurando as exceções e condições previstas nos restantes n.ºs do artigo 171.º do RJIGT mas atendendo a que à data ainda não decorreram três anos desde a entrada em vigor do PUCA, deverá ser dada particular atenção ao cumprimento das condições referentes ao princípio da proteção da confiança no âmbito do procedimento de alteração e das propostas a desenvolver.

A alteração a despoletar respeitará integralmente as disposições dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior, nomeadamente o PNPOP, o PROT Algarve, o POOC Burgau – Vilamoura, os Planos Sectoriais que possam incidir com o âmbito e objetivos do procedimento em causa.”

3.2. Enquadramento Legal (RJIGT):

O âmbito da análise e ponderação das participações recebidas e supra elencadas decorre do enquadramento constante no n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT:

“3 — A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;*
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;*
- c) A lesão de direitos subjetivos.”*

Analisadas as participações/sugestões recebidas verifica-se uma clara divisão entre questões ligadas à classificação e qualificação de prédios específicos e questões de âmbito regulamentar e/ou estratégico.

Nestes moldes apresenta-se a seguinte ponderação e devida fundamentação e/ou esclarecimentos.

4. Análise:

4.1. Participações sobre alteração da Classificação do Solo fora do limite do PUCA:

A alteração da Classificação do Solo ocorre com a reclassificação de solo rústico em urbano ou vice-versa (conforme decorre da leitura conjunta da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e o Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Incluem-se neste conjunto as participações n.º 12 e 13.

Ponderação:

A alteração da classificação do solo não tem enquadramento nos objetivos do procedimento de alteração em curso, não constando nos respetivos termos de referência nem na avaliação da não sujeição do procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica. Acresce que a área identificada nas referidas participações se localiza fora do perímetro urbano e fora do limite da área de intervenção do PUCA e, igualmente, a alteração destas delimitações não se enquadra no âmbito do presente procedimento.

4.2. Participações sobre a alteração de parâmetros urbanísticos:

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre a alteração de parâmetros urbanísticos identificam-se as seguintes participações: 1, 2, 3, ponto 2 da participação 7, 15, 20, 21, pontos 1, 2, 3 e 5 da participação 22.

De um modo genérico e transversal a proposta ora apresentada considerou e ponderou alterações de parâmetros urbanísticos em linha com o definido nos objetivos e condições determinados nos termos de referência. A referida proposta foi objeto de apreciação das entidades competentes das quais resultaram os respetivos pareceres e decorrente concertação.

Nestes moldes e face à ponderação efetuada considera-se que será de propor a manutenção das propostas de parâmetros urbanísticos sem alteração no âmbito do presente procedimento

de discussão pública, com exceção de ajustes na redação regulamentar clarificadores das opções tomadas.

4.3. Participações sobre a alteração de qualificação do solo:

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre a alteração da qualificação do solo identificam-se as seguintes participações: 4, 5, 6, ponto 1 da participação 8 e 9, 10, 16, 18, 19.

De um modo genérico e transversal a proposta ora apresentada considerou e ponderou alterações da qualificação do solo em linha com o definido nos objetivos e condições determinados nos termos de referência. A referida proposta foi objeto de apreciação das entidades competentes das quais resultaram os respetivos pareceres e decorrente concertação.

Nestes moldes e face à ponderação efetuada considera-se que será de propor a manutenção das propostas de qualificação do solo sem alteração no âmbito do presente procedimento de discussão pública, com exceção de ajustes na redação regulamentar clarificadores das opções tomadas.

4.4. Participações sobre a alteração de desenho urbano:

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre a alteração de desenho urbano identificam-se as seguintes participações: ponto 2 da participação 8 e 9, pontos 1 e 2 da participação 14.

4.4.1. Ponto 2 das participações 8 e 9:

No que concerne à via proposta a que se refere o ponto 2 das participações 8 e 9 considera-se após ponderação que esta proposta permite uma melhoria substancial das condições de acesso e de infraestruturização, além de promover a melhoria da estrutura urbana e das condições de urbanização do local.

4.4.2.Pontos 1 e 2 da participação 14:

No referente aos pontos 1 e 2 da participação 14 destaca-se que o desenho urbano referido se enquadra nas UOPG 04 e 06 e que a sua alteração não se enquadra no âmbito do previsto nos termos de referência do presente procedimento. Neste âmbito considera-se de incluir uma nova rotunda e ligação a Norte na Estrada de Vale Pedras, na área do Hospital.

4.5. Esclarecimentos:

4.5.1.Ponto 1 da participação n.º 7:

A área do prédio definida no quadro da UOPG 05 integra o valor anterior à cedência efetuada para a via, mantendo assim a sua contabilização para efeito de aplicação de índices.

4.5.2.Participação n.º 11:

No âmbito da UOPG04 a capacidade edificativa encontra-se definida no respetivo quadro sendo os direitos e deveres definidos no âmbito de procedimento de perequação compensatória.

4.5.3.Ponto 3 da participação n.º 14:

No âmbito da ponderação da referida participação foi clarificada a norma por via da alteração da redação do n.º 5 do artigo 14.º-A.

4.5.4.Ponto 4 da participação n.º 22:

No âmbito da ponderação da referida participação esclarece-se que a norma referida (n.º 5 do artigo 14.º - B) não diferencia entre estacionamento acima e abaixo da cota de soleira.

4.5.5.Ponto 6 da participação n.º 22:

Esclarece-se que os alvarás de loteamento se mantêm válidos sendo as normas do PUCA aplicáveis nas alterações aos alvarás de loteamento existentes. Ver artigo 14.º-A da proposta.

4.5.6.Participação n.º 23:

Está em causa a alteração de um instrumento de gestão territorial. A questão colocada enquadra-se no âmbito da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana.

5. Conclusão:

O processo de discussão pública da alteração ao PUCA foi aberto, divulgado e participado. Do conjunto de participações recebidas resultaram sugestões que, após a devida análise sistemática e devida ponderação resultaram em ajustes de melhoria à proposta de alteração ao PUCA.

6. Anexos:

6.1. - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet)

6.2. - Participações



PARTE H

MUNICÍPIO DE ÁGUEDA

Aviso n.º 8577/2017

Abertura do período de discussão pública da 1.ª Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Águeda

Gil Nadais Resende da Fonseca, Presidente da Câmara Municipal de Águeda, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 e 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), bem como do previsto no n.º 2 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, que o Executivo Municipal, em reunião realizada a 18 de julho de 2017, deliberou proceder à abertura do período de discussão pública da 1.ª Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Águeda.

O período de discussão pública será de 15 dias, contados a partir do sexto dia após a data de publicação do aviso correspondente no *Diário da República*, estando os elementos que constituem e acompanham a proposta de 1.ª Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Águeda, disponíveis para consulta de todos os interessados no Gabinete de Atendimento ao Município (GAM), no edifício Paços do Concelho, em horário normal de serviço (das 9h00 às 16h30, de segunda a sexta-feira) e na página eletrónica da Câmara Municipal de Águeda em <https://www.cm-agueada.pt/>.

Todas as reclamações, observações ou sugestões deverão ser apresentadas por escrito, dirigidas ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, com a devida identificação do assunto, devendo igualmente ser acompanhadas da identificação do munícipe, com sua residência completa e o número de contribuinte, podendo ainda ser remetidas para o endereço eletrónico presidente@cm-agueada.pt.

19 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara Municipal de Águeda, *Gil Nadais Resende da Fonseca*.

610656177

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

Aviso n.º 8578/2017

Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

José Carlos Martins Rolo, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Albufeira: Torna público, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de 04 de julho de 2017, determinou o início do procedimento de discussão pública da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

Nos termos da referida legislação, o período de discussão pública terá início 5 dias úteis após a data de publicação do presente *Aviso no Diário da República*, decorrendo durante os 20 dias úteis subsequentes.

Os documentos referentes à proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira estarão disponíveis em www.cm-albufeira.pt e patentes para consulta durante o horário de expediente no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, na Junta de Freguesia da Albufeira e Olhos de Água.

No decurso do período de discussão pública, os interessados poderão formular, reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões no âmbito da referida proposta de plano, por escrito, devendo, para o efeito, utilizar a ficha de participação disponibilizada, com o signatário devidamente identificado e dirigido ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, entregue no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, remetido por correio eletrónico para geral@cm-albufeira.pt ou endereçado para Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

5 de julho de 2017. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, *Dr. José Carlos Martins Rolo*.

610620511

MUNICÍPIO DE ALCÁCER DO SAL

Aviso n.º 8579/2017

No uso das competências que me foram delegadas pelo Despacho n.º 33/GAP/2015, e, em cumprimento do disposto na alínea *b*), do n.º 1, do artigo 4.º, da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, e na sequência de procedimento concursal, em regime de contrato de trabalho em funções públicas, por tempo indeterminado para um lugar de Assistente Técnico (Topógrafo), para desempenhar funções no Setor de Topografia, inserido na Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, aberto por aviso n.º 14351/2016, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 221, de 17 de novembro de 2016, cuja lista de ordenação final foi homologada por meu despacho datado de 01 de junho de 2017, torna-se público, que foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, com o candidato melhor classificado:

João Miguel Gonçalves Cardoso, na carreira/categoria de Assistente Técnico (Topógrafo), para desempenhar funções no Setor de Topografia, inserido na Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, 1.ª posição remuneratória, nível 5, no valor de 683,13 Euros, com início em 03 de julho de 2017.

6 de julho de 2017. — O Vereador da Divisão de Recursos Humanos, *Nuno Miguel Besugo Pestana*.

310620909

Aviso n.º 8580/2017

No uso das competências que me foram delegadas pelo Despacho n.º 33/GAP/2015, e, em cumprimento do disposto na alínea *b*), do n.º 1, do artigo 4.º, da Lei n.º 35/2014, de 20 de junho, e na sequência de procedimento concursal, em regime de contrato de trabalho em funções públicas, por tempo indeterminado para quatro lugares de Assistente Operacional, para desempenhar funções no Setor de Espaços Públicos (Jardins), inserido na Divisão de Obras Municipais e Serviços Urbanos, aberto por aviso n.º 4969/2016, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 74, de 15 de abril de 2016, cuja lista de ordenação final foi homologada por meu despacho datado de 16 de novembro de 2016, torna-se público, que foi celebrado contrato de trabalho em funções públicas por tempo indeterminado, com os candidatos melhor classificados:

António Revez Assis, na carreira/categoria de Assistente Operacional (Jardineiro), para desempenhar funções no Setor de Águas e Esgotos, inserido na Divisão de Obras Municipais e Serviços Urbanos, 1.ª posição remuneratória, nível 1, no valor de 530,00 Euros, com início em 21 de junho de 2017;

Maria Alice da Costa Guerra, na carreira/categoria de Assistente Operacional (Jardineiro), para desempenhar funções no Setor de Águas e Esgotos, inserido na Divisão de Obras Municipais e Serviços Urbanos, 1.ª posição remuneratória, nível 1, no valor de 530,00 Euros, com início em 21 de junho de 2017;

Sónia Cristina Assis Romão, na carreira/categoria de Assistente Operacional (Jardineiro), para desempenhar funções no Setor de Águas e Esgotos, inserido na Divisão de Obras Municipais e Serviços Urbanos, 1.ª posição remuneratória, nível 1, no valor de 530,00 Euros, com início em 21 de junho de 2017;

Luís Maria Café Flamino, na carreira/categoria de Assistente Operacional (Jardineiro), para desempenhar funções no Setor de Águas e Esgotos, inserido na Divisão de Obras Municipais e Serviços Urbanos, 1.ª posição remuneratória, nível 1, no valor de 530,00 Euros, com início em 21 de junho de 2017.

7 de julho de 2017. — O Vereador da Divisão de Recursos Humanos, *Nuno Miguel Besugo Pestana*.

310623193

MUNICÍPIO DE ALMEIRIM

Aviso n.º 8581/2017

Cessação de relação jurídica

Em cumprimento e para efeitos do disposto no artigo 289.º, n.º 1, alínea *a*), conjugado com o disposto na alínea *c*) do artigo 291.º e ar-



AGOSTO 2017 ANG 17 - Nº1

I N F O R M A Ç Ã O M U N I C I P A L

EDITAL

JOSÉ CARLOS MARTINS ROLO, VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

José Carlos Martins Rolo, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Albufeira: Torna público, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de 04 de julho de 2017, determinou o início do procedimento de discussão pública da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

Nos termos da referida legislação, o período de discussão pública terá início 5 dias úteis após a data de publicação do presente Aviso no Diário da República, decorrendo durante os 20 dias úteis subsequentes.

Os documentos referentes à proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira estarão disponíveis em www.cm-albufeira.pt e patentes para consulta durante o horário de expediente no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, na Junta de Freguesia da Albufeira e Olhos de Água.

No decurso do período de discussão pública, os interessados poderão formular, reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões no âmbito da referida proposta de plano, por escrito, devendo, para o efeito, utilizar a ficha de participação disponibilizada, com o signatário devidamente identificado e dirigido ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, entregue no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, remetido por correio eletrónico para geral@cm-albufeira.pt ou endereçado para Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

O presente Aviso foi enviado para publicação na II Série do Diário da República em 06 de julho de 2017.

Paços do Município de Albufeira, aos 05 dias do mês de junho de 2017.

O VICE-PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

JOSÉ CARLOS MARTINS ROLO

minuto que eu taça o que eu gostar, sabendo que o meu desporto favorito é o basquetebol mesmo depois de ter experimentado o andebol e não ter gostado, ele aceitou sempre bem a minha escolha.

Notícias de Albufeira n.º 379 (Agosto 2017) Pub. 363



AVISO

ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

José Carlos Martins Rolo, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Albufeira: Toma público, no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de 04 de julho de 2017, determinou o início do procedimento de discussão pública da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Nos termos da referida legislação, o período de discussão pública terá início 5 dias úteis após a data de publicação do presente Aviso no Diário da República, decorrendo durante os 20 dias úteis subsequentes.

Os documentos referentes à proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira estão disponíveis em www.cm-albufeira.pt e patentes para consulta durante o horário de expediente no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, na Junta de Freguesia da Albufeira e Olhos de Água.

No decurso do período de discussão pública, os interessados poderão formular reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões no âmbito da referida proposta de plano, por escrito, devendo, para o efeito, utilizar a ficha de participação disponibilizada, com o signatário devidamente identificado e dirigido ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, entregue no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, remetido por correio eletrónico para geral@cm-albufeira.pt ou endereçado para Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

O presente Aviso foi enviado para publicação na II Série do Diário da República em 06 de julho de 2017.

Paços do Município de Albufeira, aos 05 dias do mês de junho de 2017.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Albufeira
Dr. José Carlos Martins Rolo

O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

Dr. Carlos Eduardo da Silva e Sousa

Notícias de Albufeira n.º 379 (Agosto 2017) Pub. 365



EDITAL

PAULO ALEXANDRE FIGUEIREDO FREITAS, PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA: -

Faz público que a Assembleia Municipal, em sessão extraordinária realizada no dia 31 de julho de 2017, tomou as seguintes deliberações:

- Deliberou aprovar as actas de 22-02-2017 e 14-03-2017;
- Tomou conhecimento do Sistema de Controlo Interno;
- Deliberou aprovar as Insígnias Honoríficas para os Membros da Assembleia Municipal;
- Deliberou aprovar a Minuta do Contrato de Delegação de Competências na AMAL – Comunidade Intermunicipal do Algarve, no âmbito do Regime Jurídico do Serviço Público de Transportes de Passageiros;
- Deliberou aprovar a Minuta do Protocolo de Colaboração a celebrar com a Prime Skills Associação;
- Deliberou aprovar a proposta de adesão ao Programa Administração Eletrónica e Interoperabilidade Semântica;
- Deliberou aprovar o Ajuste Direto para Fornecimento Contínuo de Equipamentos de Proteção Individual;
- Deliberou aprovar o Ajuste Direto para Aquisição de Serviços para a Elaboração do Plano de Gestão e Divulgação do PARU de Albufeira e da Respetiva Implementação no período 2017-2020;
- Deliberou aprovar a 5.ª Revisão das Grandes Opções do Plano 2017-2020;
- Deliberou aprovar a 5ª Revisão do Orçamento para o ano 2017, incluindo a 4ª alteração ao Mapa de Pessoal;
- Deliberou aprovar Concurso Público – Fiscalização, Gestão da Qualidade, Coordenação de Segurança em Obra e Coordenação de Gestão Ambiental da Empreitada para “Requalificação da Descarga de Águas Pluviais – Linha de Água de Vale Faro”.

E para que se não alegue desconhecimento, se publica o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos locais de estilo.

Albufeira, 1 de Agosto de 2017

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL
PAULO ALEXANDRE FIGUEIREDO FREITAS

14 AGOSTO
2017



Câmara Municipal de Albufeira

Tel: 289 599 586 | Comunicação

Tel: 289 599 533 | Gab. da Presidência

www.cm-albufeira.pt

Rua do Município 8200-863 Albufeira

Propostas, sugestões ou reclamações devem ser apresentadas até dia 8 de setembro

DISCUSSÃO PÚBLICA SOBRE ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

Está em curso o período de discussão pública de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA). Até ao próximo dia 5 de setembro, os interessados poderão formular observações, sugestões ou reclamações sobre qualquer questão relacionada com a proposta de plano. O PUCA integra um conjunto de regras com o objetivo de promover a requalificação e valorização de Albufeira, potenciando melhores condições de vida, quer a residentes quer a turistas.

A Câmara Municipal de Albufeira deliberou determinar a abertura do procedimento de discussão pública da proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), entre 8 de agosto e 5 de setembro.

Durante esse período, qualquer cidadão poderá manifestar a sua opinião, através de sugestões, observações ou reclamações, que deverão ser endereçadas por escrito, mediante preenchimento de ficha de participação, ao presidente da Câmara Municipal de Albufeira, e entregues no Gabinete de Apoio ao Múncipe, localizado no r/c do edifício dos Paços do Concelho, remetidas por correio eletrónico para geral@cm-albufeira.pt ou endereçadas ao Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

Recorde-se que o PUCA foi aprovado em 2013, por deliberação da Assembleia Municipal de Albufeira, vindo encerrar o ciclo de planos e ações promovidos e implementados pelo programa Polis na cidade. Este documento estratégico dotou o Município de instrumentos de gestão territorial, que permitiram definir regras específicas para áreas com características urbanísticas e de vivência completamente distintas. A cidade passou a ser entendida como um todo, estruturando as suas diversas malhas, seja a nível viário, seja da estrutura dos espaços verdes, preparando-se as bases para um desenvolvimento compatível com uma vivência urbana de qualidade. Através do PUCA tem sido possível solucionar conflitos entre usos manifestamente incompatíveis, como por exemplo a animação noturna e a habitação.

A proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira surgiu da necessidade de adaptar o plano às novas condições socioeconómicas, permitindo uma maior dinâmica no tecido empresarial da cidade, bem como uniformizar os parâmetros de estacionamento entre comércio, restauração e bebidas, e serviços. Pretende-se ainda alterar as normas referentes a alvarás de loteamento, de forma a permitir o adequado desenvolvimento urbanístico, revendo limitações desajustadas à realidade. Entre outras alterações, propõem-se ainda retificações ao nível da cartografia e do regulamento, no sentido de ajustar o plano às condições ambientais, económicas, sociais e culturais existentes, ao respeito pelas boas práticas no ordenamento do território e urbanismo e pela legislação aplicável.

Para mais informações, consulta de documentos e download da ficha de participação deve aceder ao sítio do Município através do link: <http://www.cm-albufeira.pt/content/discuss-o-p-blica-planos-municipais>

Discussão Pública - Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira – Discussão Pública

Na sequência da publicação em Diário da República do Aviso n.º 8578/2017, de 01 de agosto de 2017 estará em curso entre 08 de agosto e 05 de setembro o período de discussão pública da alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

No decurso do período de discussão pública, os interessados poderão formular, reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões no âmbito da referida proposta de plano, por escrito, devendo, para o efeito, utilizar a ficha de participação disponibilizada, com o signatário devidamente identificado e dirigido ao Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, entregue no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira, remetido por correio eletrónico para geral@cm-albufeira.pt ou endereçado para Município de Albufeira, Paços do Concelho, Rua do Município, 8200-863 Albufeira.

DOCUMENTOS

-  [Aviso n.º 8578/2017 de 1 de agosto \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/aviso 8578 2017 discpub altpuca 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/aviso 8578 2017 discpub altpuca 1.pdf)
-  [Ficha de Participação \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/ficha discpub altpuca 0.doc\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/ficha discpub altpuca 0.doc)
-  [Relatório \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/relatorio 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/relatorio 1.pdf)
-  [Regulamento \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/regulamento 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/regulamento 1.pdf)
-  [Planta de Zonamento 1A \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de zonamento 1a 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de zonamento 1a 1.pdf)
-  [Planta de Zonamento 1B \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de zonamento 1b 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de zonamento 1b 1.pdf)
-  [Planta de Zonamento 1C \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de zonamento 1c 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de zonamento 1c 1.pdf)
-  [Planta de Condicionantes \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de condicionantes 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/planta de condicionantes 1.pdf)
-  [Pareceres das Entidades \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/pareceres 1.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/pareceres 1.pdf)
-  [Relatório da Participação Preventiva \(http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/relatorio participacao preventiva 0.pdf\)](http://www.cm-albufeira.pt/sites/default/files/public/Anexo pag basica/relatorio participacao preventiva 0.pdf)

[pdf](#)

DISCUSSÃO PÚBLICA - PLANOS MUNICIPAIS - HISTÓRICO

- [Resultado da Discussão Pública da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira](#)
- [Resultados da Discussão Pública do Plano de Pormenor – Plano de Intervenção no Espaço Rural do Escarpão](#)
- [Resultados da Discussão Pública da Revisão do Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia](#)
- [Resultados da Discussão Pública da Alteração ao Plano de Urbanização da Frente de Mar da Cidade de Albufeira](#)
- [Resultados da Discussão Pública do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira](#)

Morada:

Município de Albufeira

Rua do Município

8201-863 Albufeira

Contatos:

Telefone: 289 599 500

Fax: 289 599 511

Email: geral@cm-albufeira.pt

Horário de

funcionamento:

Segunda a Sexta-feira das
9h00 às 17h00Atendimento ao público:
Segunda a Sexta-feira das
9h00 às 16h00

Contribuinte N.º 503 539

473

NISS N.º 20010261534



Município de Albufeira 2015. Todos os Direitos Reservados ©. Consulte [aqui o Mapa do Sítio](#) (<http://www.cm-albufeira.pt/sitemap>) e [aqui a ficha técnica](#) (<http://www.cm-albufeira.pt/content/ficha-tcnica>)

**Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira**

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIO

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____ NIC/BI * _____ Válido até * _____ / _____ / _____

Telefone * _____ Telemóvel _____ Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas.* - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIOS

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Município

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: **Luísa Maria Farça da Veiga**

Morada: Edifício Palmeira, 1.º Esq., Quinta da Palmeira

Código Postal: 8200-047 Localidade: Albufeira

Telefone: 289512950 Fax: _____ e-mail: arq.mserra@sapo.pt

Sugestões:

Na qualidade de proprietária de dois terrenos que se encontram abrangido pelo PUCA, nomeadamente pela UOPG1, venho pelo presente sugerir a alteração do índice de utilização do solo nesta UOPG1 (art.º 50.º do regulamento) para 0,60, ao invés do que ora é proposto – 0,50, dado o carácter urbano do local, bem como a sua inserção em área de génese urbana já bastante consolidada e antiga, como é a zona do Páteo.

Mais se acrescenta que, dado que é aumentada nesta presente proposta e face à anterior, o índice de impermeabilização, de 0,50 para 0,80, que fosse igualmente aumentado o índice de ocupação do solo, de 0,30 para 0,40, pois este aumento claramente não se traduziria em prejudicial impermeabilização do solo face ao agora proposto e permitiria soluções urbanísticas mais favoráveis, com possibilidade de volumetrias menos agressivas.

Sugere-se ainda a clarificação do âmbito da aplicação das áreas de cedência identificadas na alínea g) do supra referido artigo, isto é, em que tipo de operações urbanísticas ou de edificações se aplica.

Albufeira, 21 de Agosto de 2017

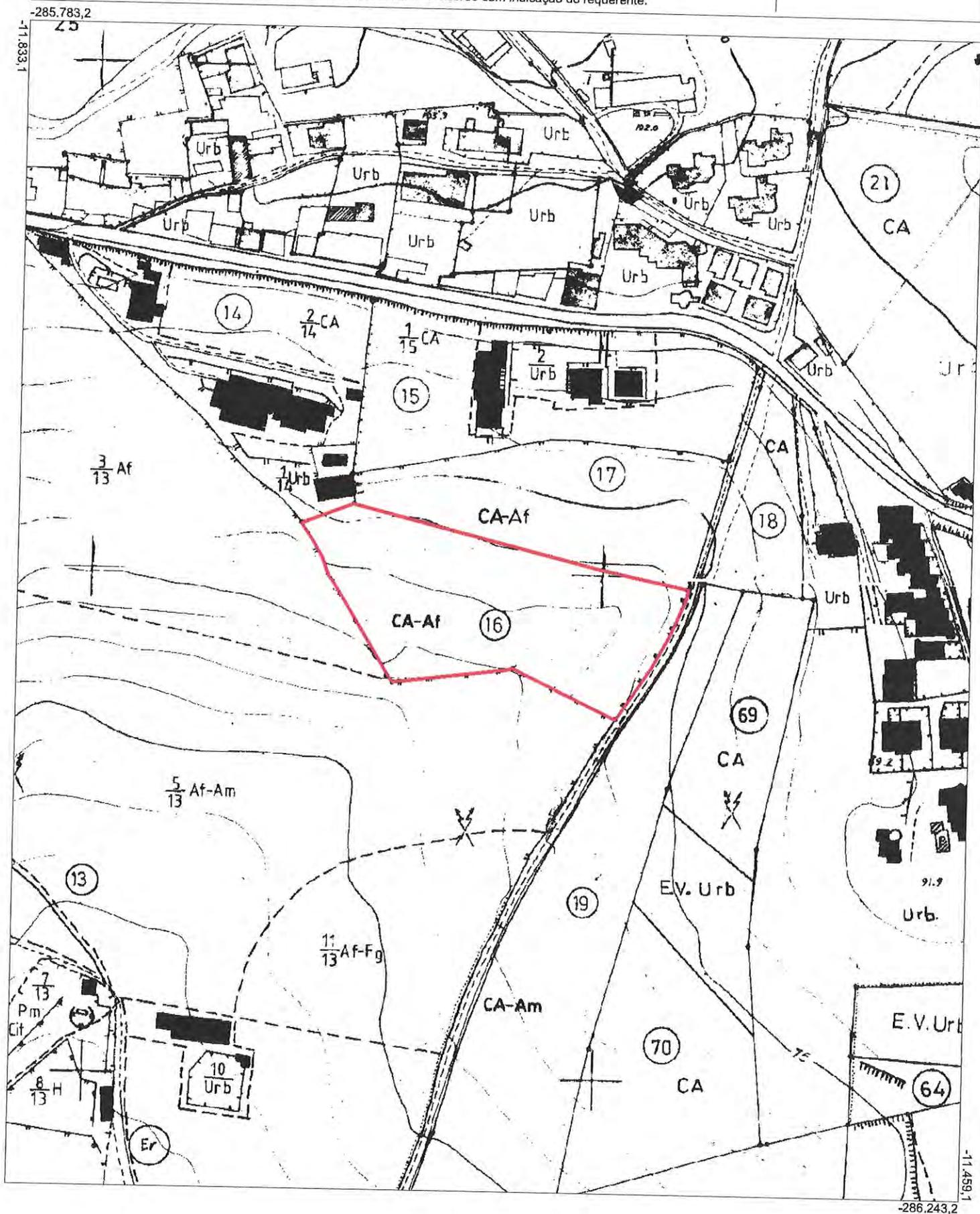
Luísa Veiga

Junta:

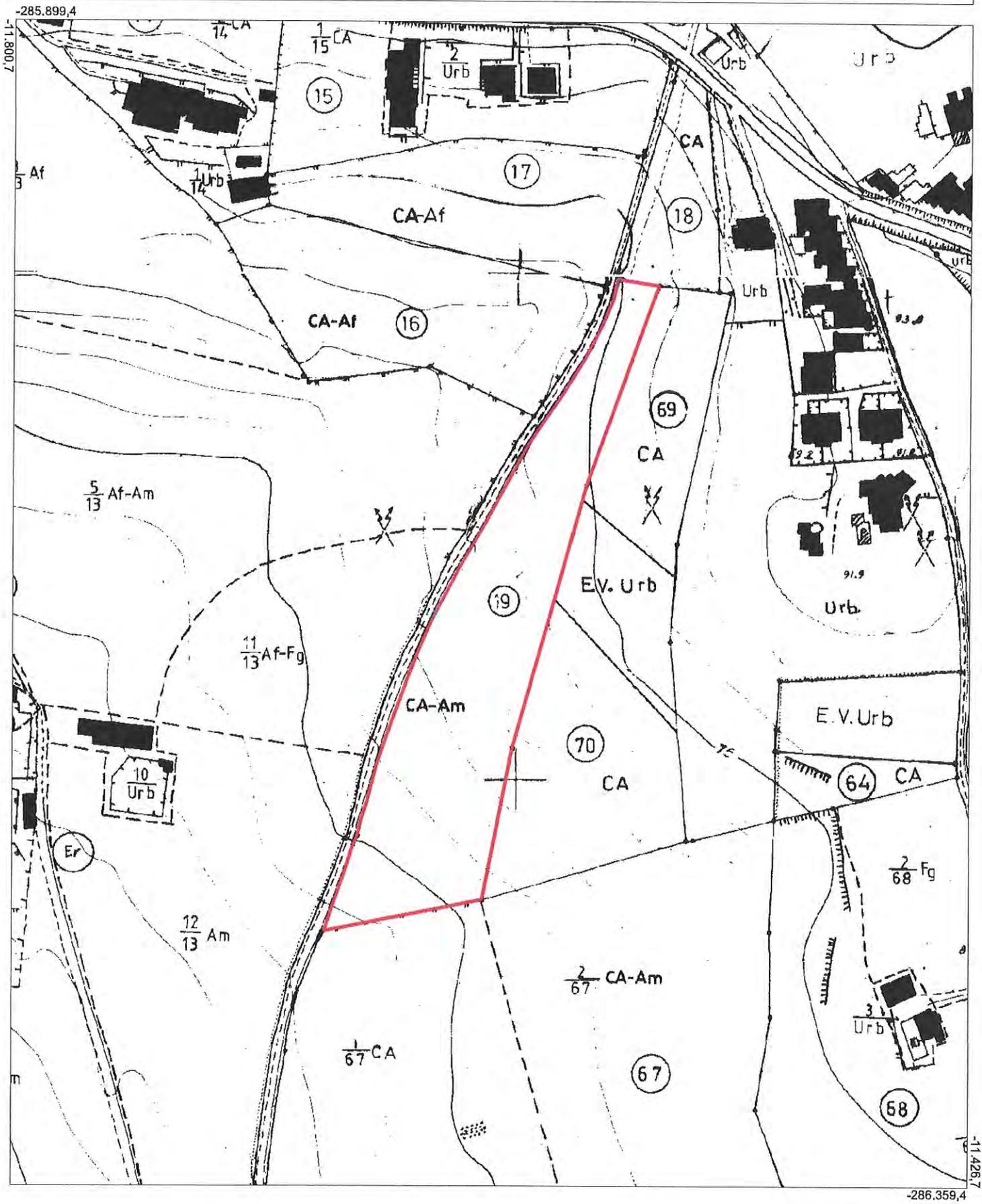
Planta de localização dos terrenos em causa



Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIE

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____

NIC/BI * _____

Válido até * _____

/

/

Telefone * _____

Telemóvel _____

Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.*

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIES

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Múncipe

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: **Rúben Barulho (António Romão Barulho)**

Morada: Edifício Palmeira, 1.º Esq., Quinta da Palmeira

Código Postal: 8200-047 Localidade: Albufeira

Telefone: 289512950 Fax: _____ e-mail: arq.mserra@sapo.pt

Sugestões:

Na qualidade de proprietário de um terreno que se encontra abrangido pelo PUCA, nomeadamente pela UOPG1, venho pelo presente sugerir a alteração do índice de utilização do solo nesta UOPG1 (art.º 50.º do regulamento) para 0,60, ao invés do que ora é proposto – 0,50, dado o carácter urbano do local, bem como a sua inserção em área de génese urbana já bastante consolidada e antiga, como é a zona do Páteo.

Mais se acrescenta que, dado que é aumentada nesta presente proposta e face à anterior, o índice de impermeabilização, de 0,50 para 0,80, que fosse igualmente aumentado o índice de ocupação do solo, de 0,30 para 0,40, pois este aumento claramente não se traduziria em prejudicial impermeabilização do solo face ao agora proposto e permitiria soluções urbanísticas mais favoráveis, com possibilidade de volumetrias menos agressivas.

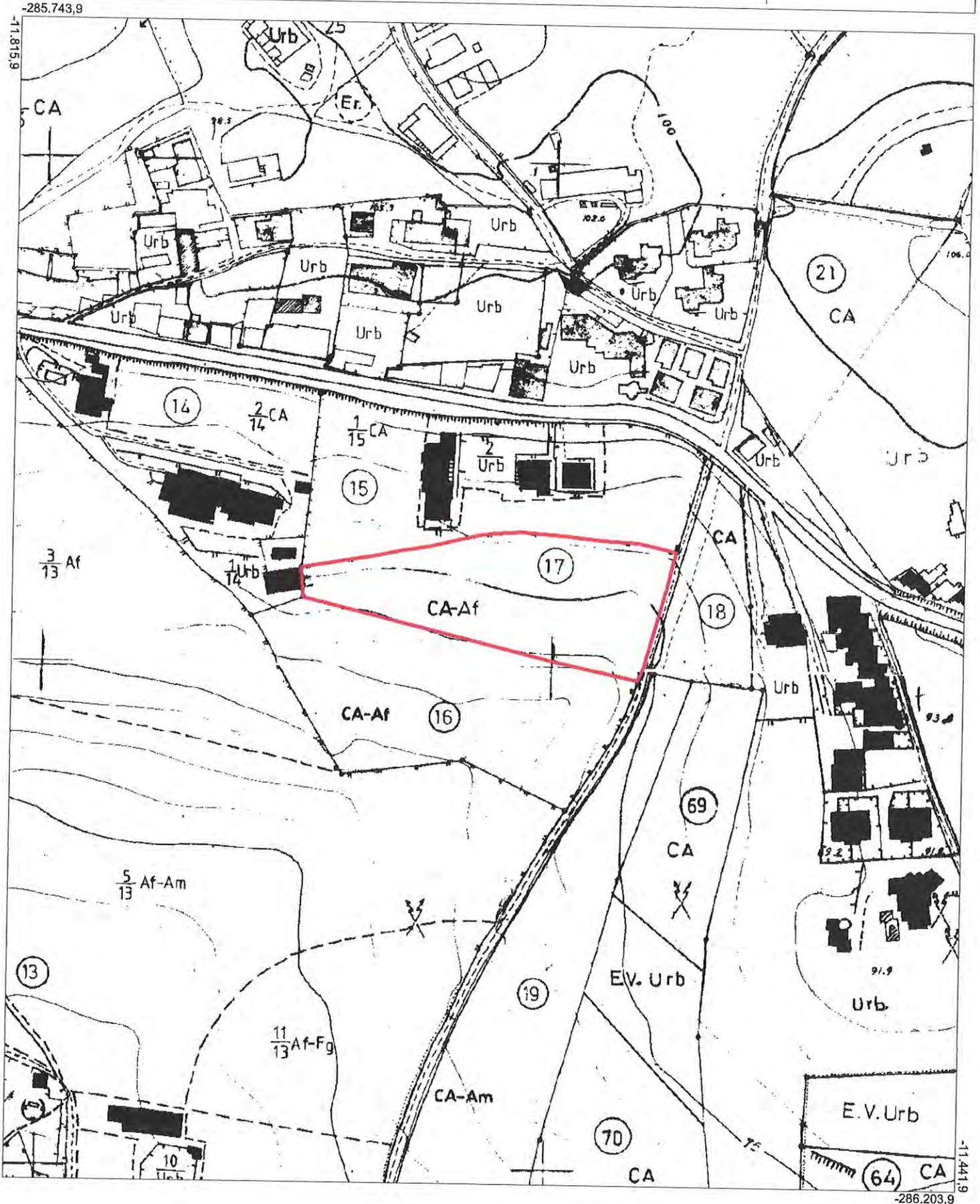
Sugere-se ainda a clarificação do âmbito da aplicação das áreas de cedência identificadas na alínea g) do supra referido artigo, isto é, em que tipo de operações urbanísticas ou de edificações se aplica.

Albufeira, 21 de Agosto de 2017

Junta:

Planta de localização do terreno em causa

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIO

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____

NIC/BI * _____

Válido até * _____

/

/

Telefone * _____

Telemóvel _____

Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.*

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIOS

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Múncipe

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: **José João Catuna Soares**

Morada: Edifício Palmeira, 1.º Esq., Quinta da Palmeira

Código Postal: 8200-047 Localidade: Albufeira

Telefone: 289512950 Fax: _____ e-mail: arq.mserra@sapo.pt

Sugestões:

Na qualidade de proprietário de um terreno que se encontra abrangido pelo PUCA, nomeadamente pela UOPG1, venho pelo presente sugerir a alteração do índice de utilização do solo nesta UOPG1 (art.º 50.º do regulamento) para 0,60, ao invés do que ora é proposto – 0,50, dado o carácter urbano do local, bem como a sua inserção em área de génese urbana já bastante consolidada e antiga, como é a zona do Páteo.

Mais se acrescenta que, dado que é aumentada nesta presente proposta e face à anterior, o índice de impermeabilização, de 0,50 para 0,80, que fosse igualmente aumentado o índice de ocupação do solo, de 0,30 para 0,40, pois este aumento claramente não se traduziria em prejudicial impermeabilização do solo face ao agora proposto e permitiria soluções urbanísticas mais favoráveis, com possibilidade de volumetrias menos agressivas.

Sugere-se ainda a clarificação do âmbito da aplicação das áreas de cedência identificadas na alínea g) do supra referido artigo, isto é, em que tipo de operações urbanísticas ou de edificações se aplica.

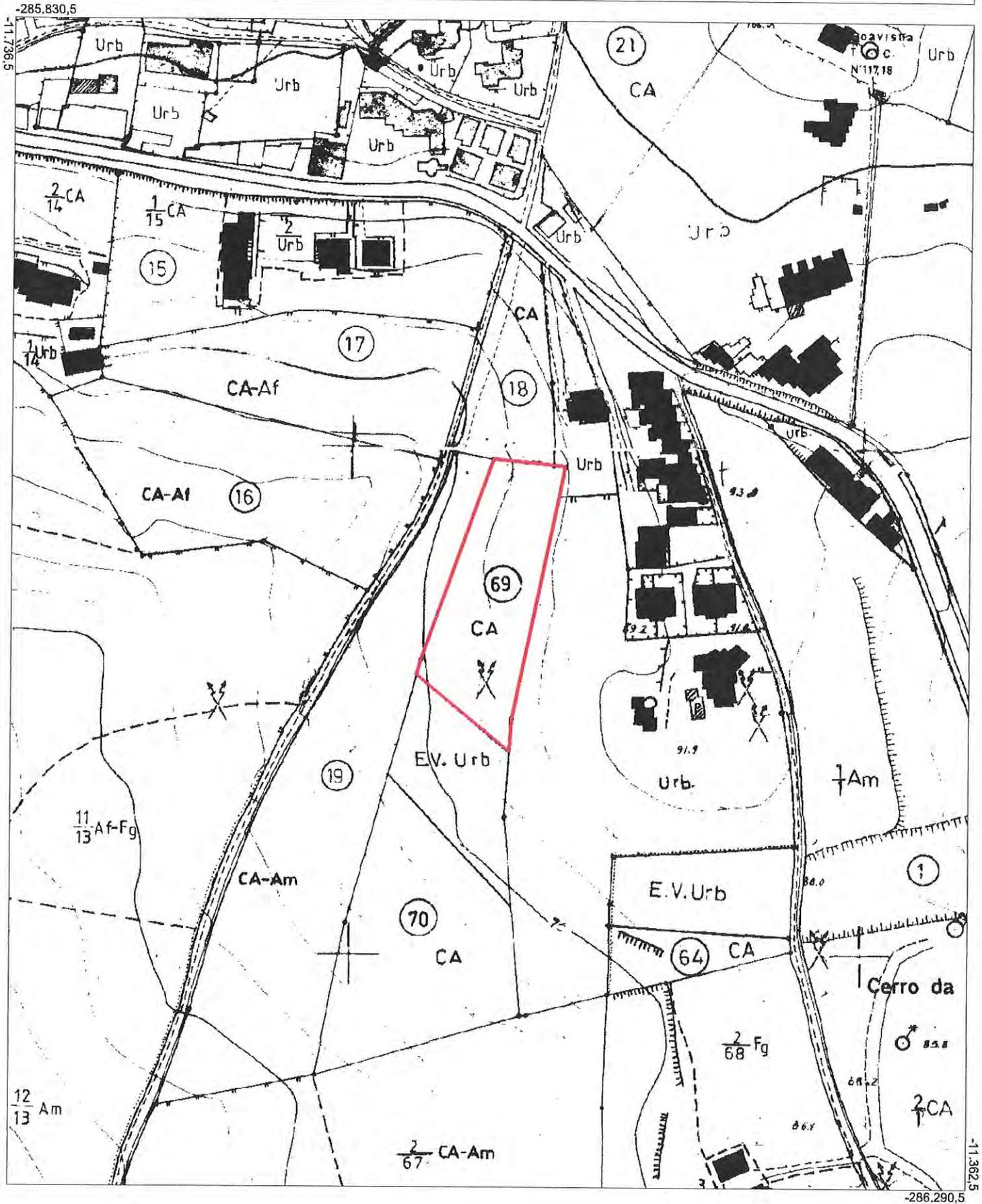
Albufeira, 21 de Agosto de 2017

José João Catuna Soares

Junta:

Planta de localização do terreno em causa

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIO

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____ NIC/BI * _____ Válido até * _____ / _____ / _____

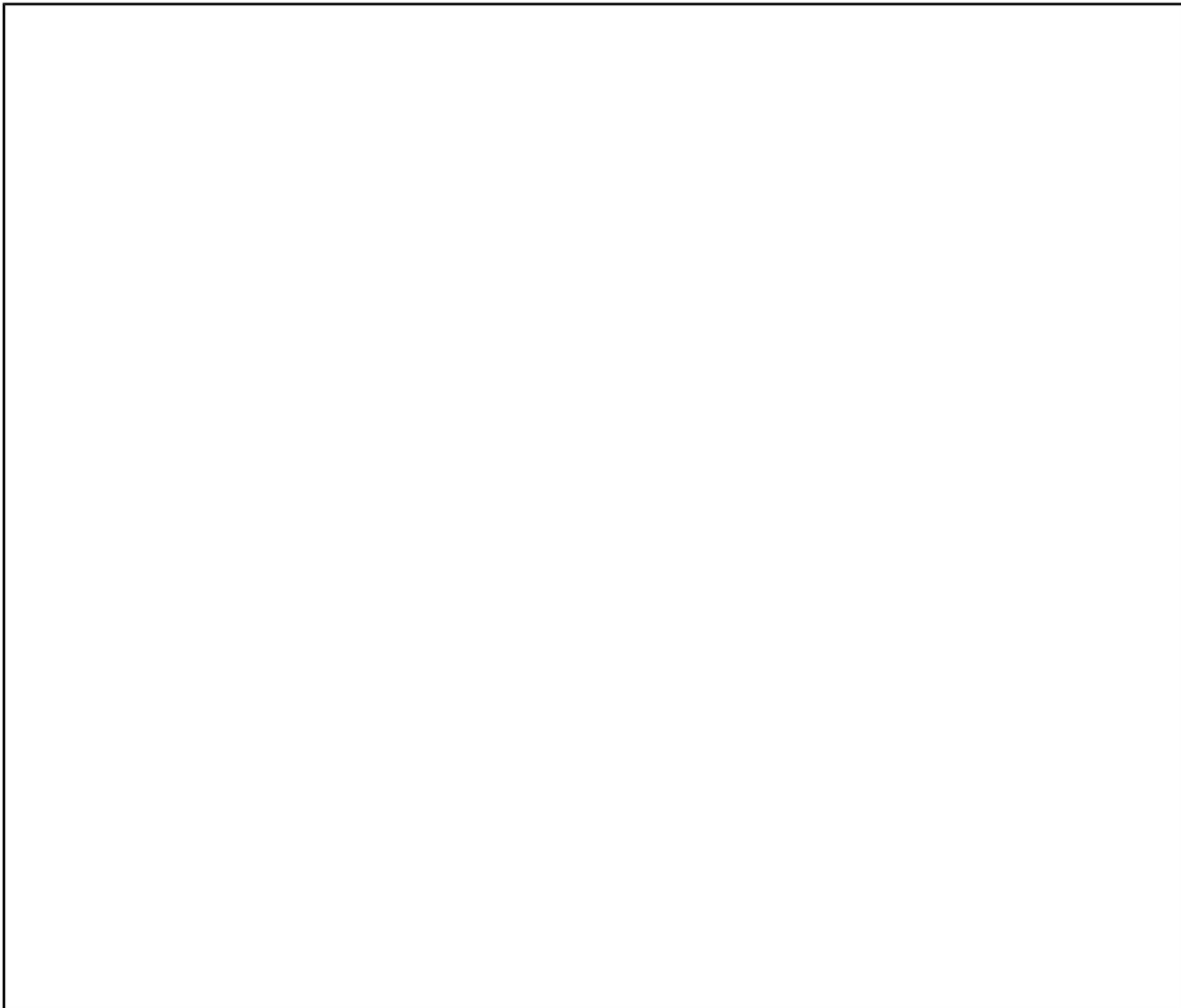
Telefone * _____ Telemóvel _____ Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.*

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIOS

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Município

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: PERALRADICAL, LDA.

Morada: RUA PEDRO ALVARES CABRAL, LOTE 6, LOJAL

Código Postal: 8200-169 Localidade: ALBUFEIRA

Telefone: 911 870 200 Fax: _____ e-mail: CLAUDIO.BANDEIRINHA@GNAT.COM

Sugestões:

- 1 - QUE O TERRENO IDENTIFICADO COM A LETRA "A" NO ANEXO I, A ESTA FICHA DE PARTICIPAÇÃO, SEJA CLASSIFICADO NO NOVO PUCR COMO SUCC-T1A. ESTA ALTERAÇÃO JUSTIFICA-SE PELOS SEQUENTES MOTIVOS:
 - TODA A ENVOLVÊNCIA JÁ ESTÁ EDIFICADA COM EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS C/ 4 PISOS (VER ANEXOS)
 - A ESTE TERRENO VAI SER EXPROPRIADO COMO DE 4.000 m² PARA O FUTURO EIXO VIÁRIO.
 - EM SUCC-T1A NÃO RETIRA QUALQUER CAPACIDADE CONSTRUTIVA, APENAS COMPLEMENTA AS OPÇÕES DE EDIFICAÇÃO, IDENTICAS À ENVOLVÊNCIA.
- 2 - QUE O TERRENO IDENTIFICADO COM O Nº 4, NO ANEXO I SEJA CLASSIFICADO COMO SUCC-T2, POR JÁ ESTAR EDIFICADA COM EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS COM 4 PISOS. NÃO FAZ SENTIDO ESTAR COMO SUCC-T1.

A Gerência

Cláudio Bandeirinha

Albufeira, 30 de AGOSTO de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

A Vermelho terreno em análise

Terreno classificado em SUEH-T1 no novo PUCA. Sugere-se alteração para SUEC-T1A.



Legenda

- 1 - "Alto dos Brejos" - Prédio apartamentos com 4 pisos
- 2 - "Solar dos Vilanhos" - Prédio apartamentos 4 pisos
- 3 - "Barro Alice" - Prédio apartamentos 4 pisos
- 4 - "Monte da Eira" - Prédio apartamentos 4 pisos
- Future eixo viário - expropriação ao terreno
- Terreno em análise

Google Earth

©2017 Google

200 m



A Vermelho terreno em análise

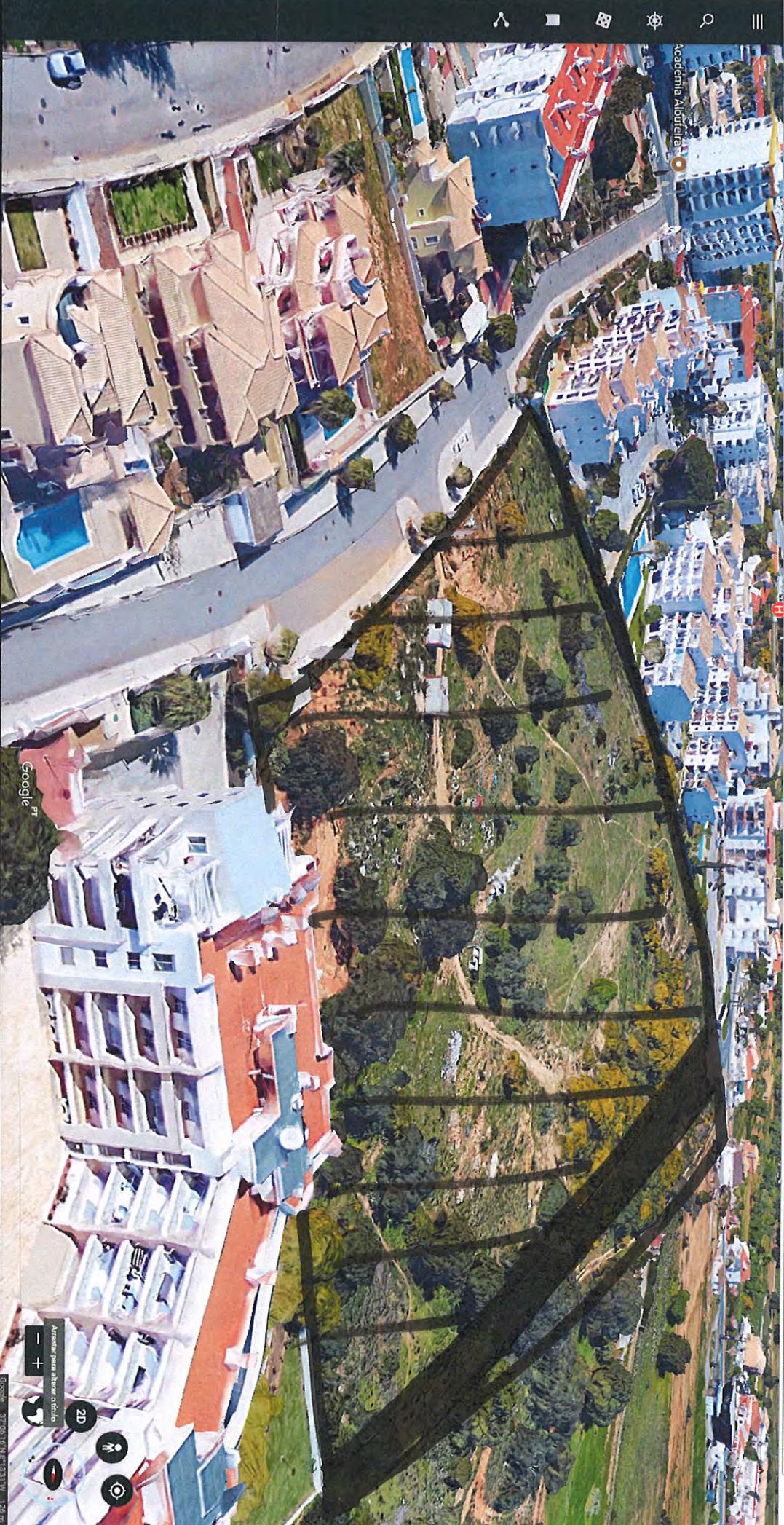
Terreno classificado em SUEH-T1 no novo PUCA. Sugere-se alteração para SUEC-T1A.



Legenda

-  1 - "Alto dos Brejos" - Prédio apartamentos com 4 pisos
-  2 - "Solar dos Vilarinhos" - Prédio apartamentos 4 pisos
-  3 - "Bairro Alice" - Prédio apartamentos 4 pisos
-  4 - "Monte da Era" - Prédio apartamentos 4 pisos
-  Futuro eixo viário - expropriação ao terreno
-  Terreno em análise

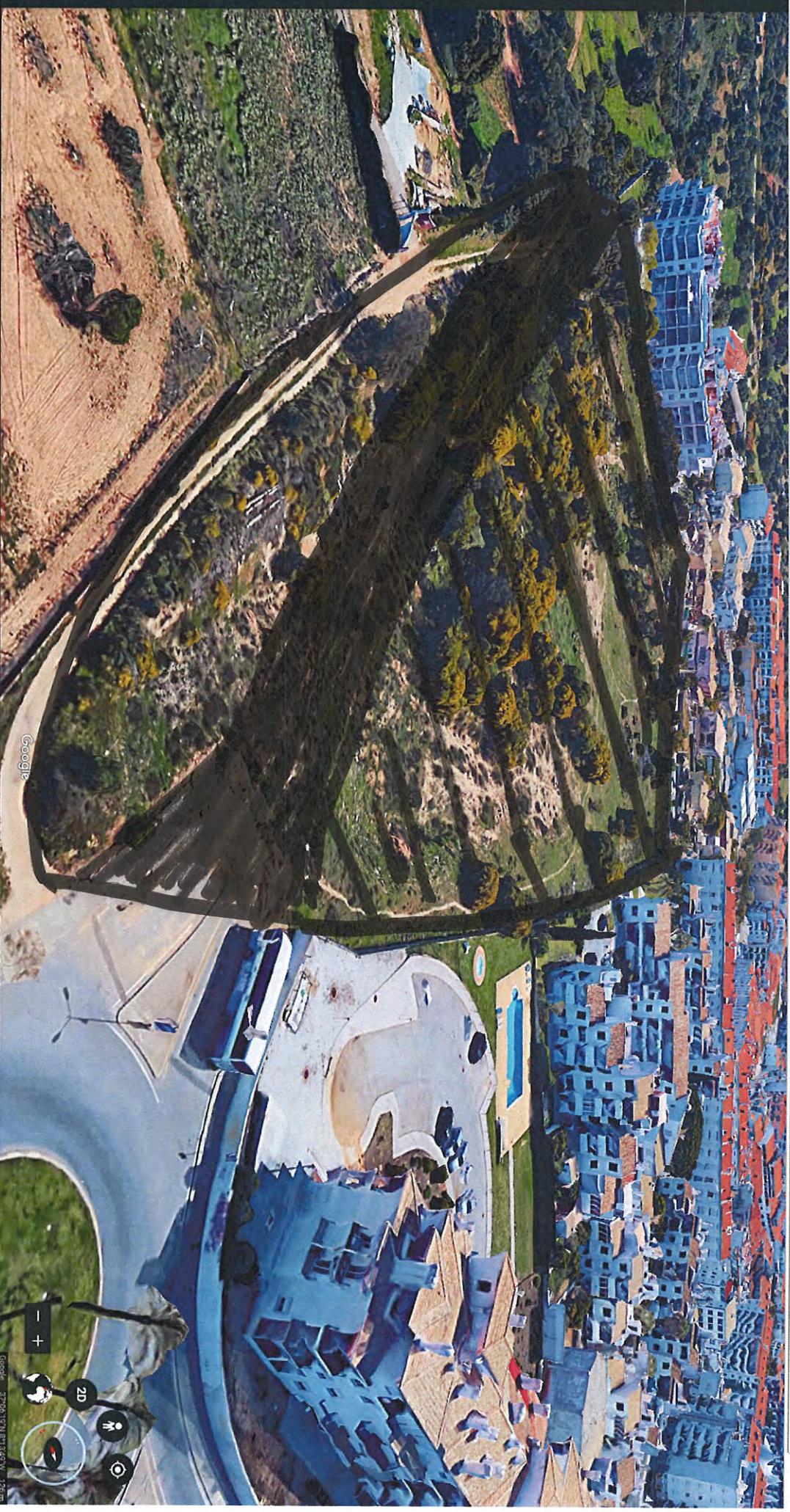


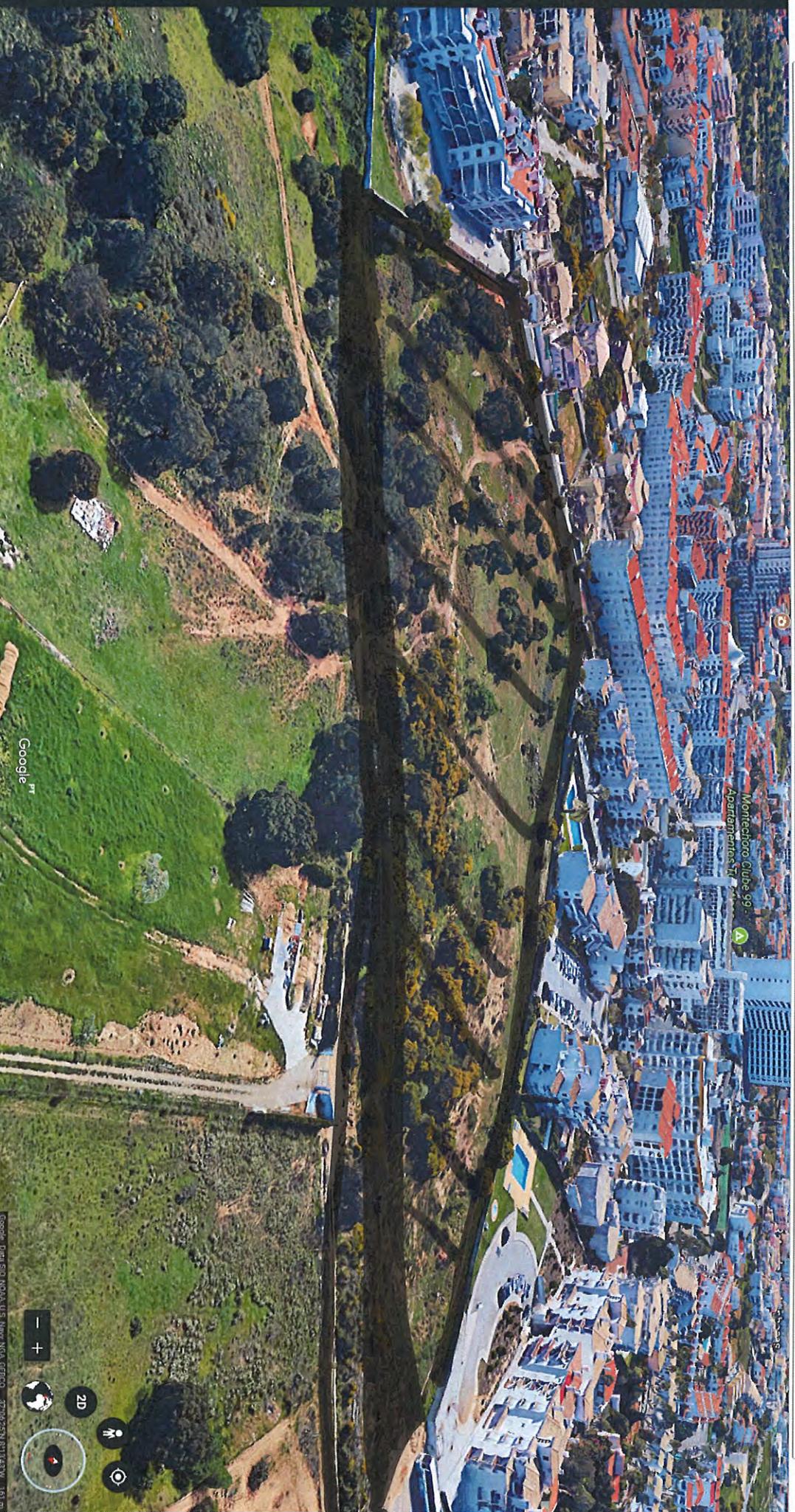


Academia Abulafia

Google PT

Ajustar para el uso de fondo





Google PT

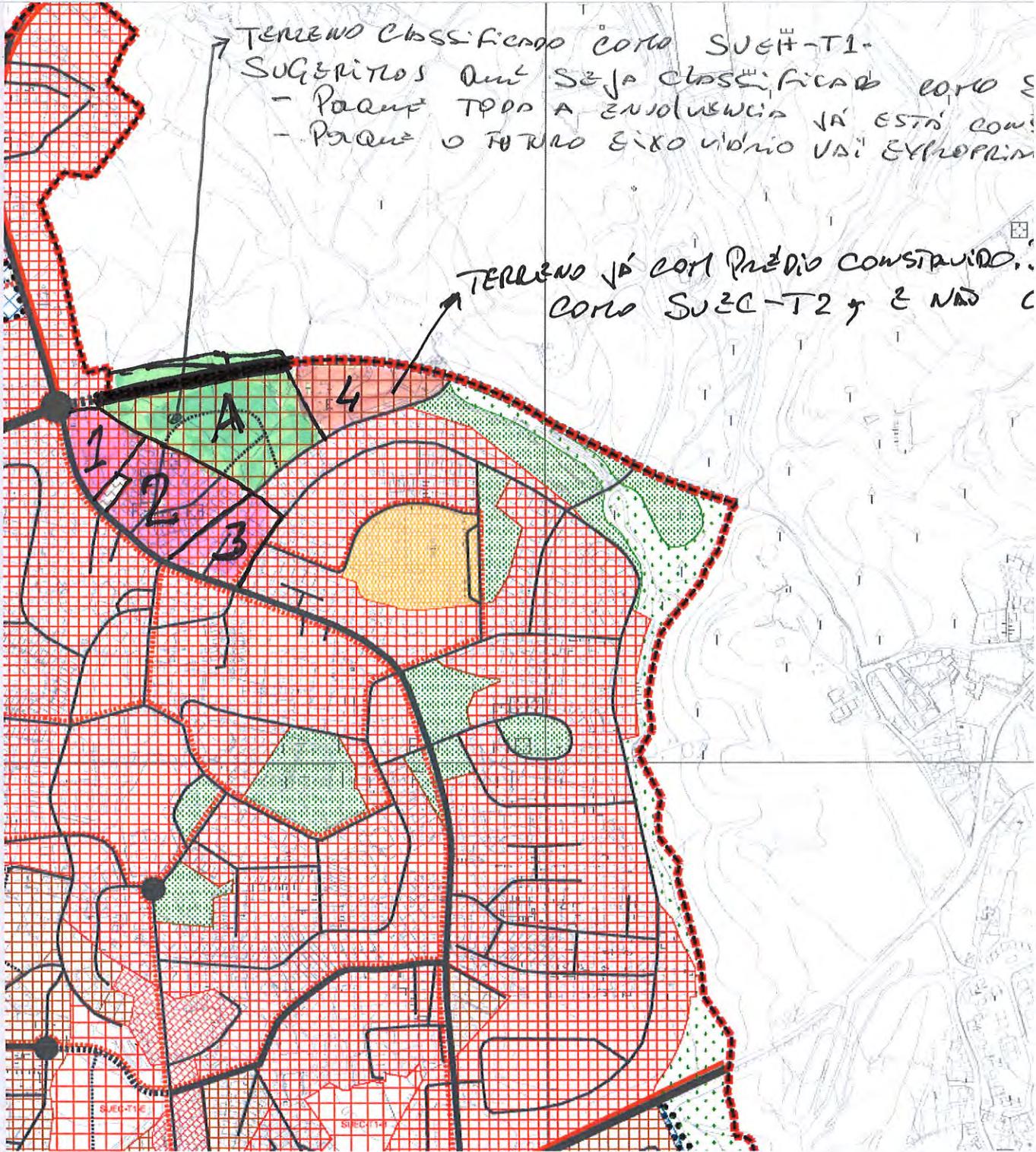
ANEXO 1

planta_de_zonamento_1a_1.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Arquivo Editar Visualizar Janela Ajuda

Início Ferramentas

planta_de_zoname... x



TERRENO CLASSIFICADO COMO SUEH-T1-
SUGERIDOS QUE SEJA CLASSIFICADO COMO S
- PORQUE TODA A ENVOLVEDURA JÁ ESTÁ COM
- PORQUE O FUTURO EIXO VIÁRIO VAI EXPANDIR

TERRENO JÁ COM PRÉDIO CONSTRUÍDO,
COMO SUEC-T2 e É NA D C

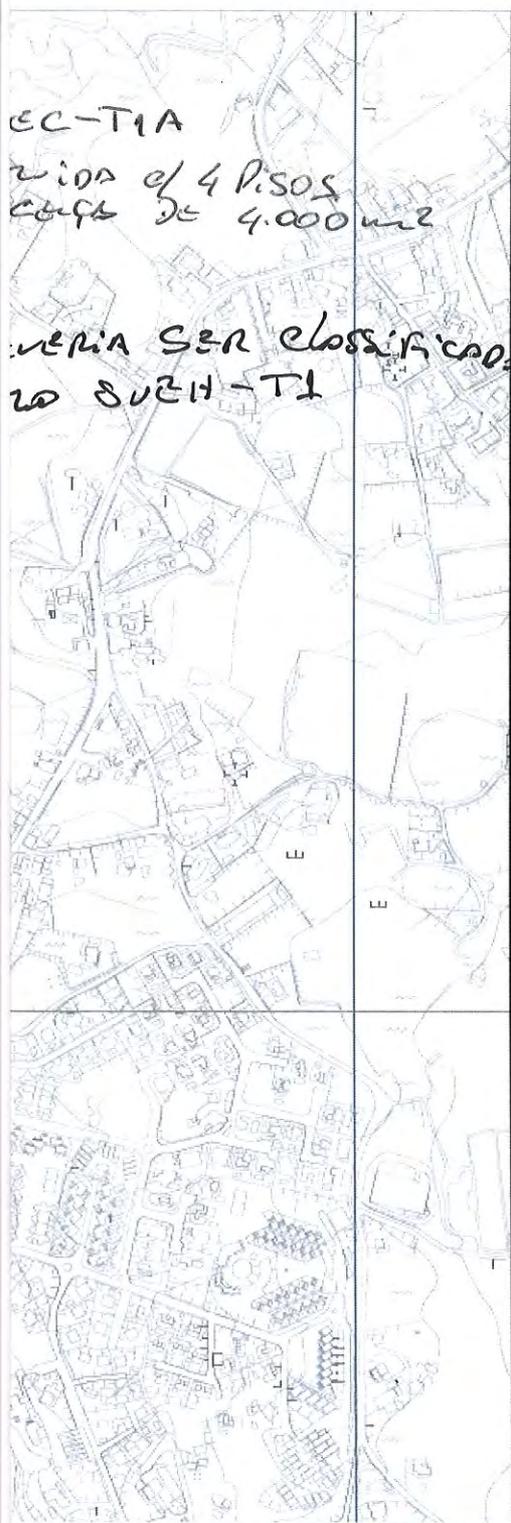
1.500 x 901 mm



- 1 - "ALTO DOS BREJOS" - Prédio APARTAMENTOS COM 4 PISOS (SUEC-T2)
- 2 - "SOLAR DOS VILARINHOS" - Prédio " " " (SUEC-T2)
- 3 - "BAIRRO ALICE" - Prédio DE APARTAMENTOS COM 4 PISOS (SUEC-T2)
- 4 - "MONTE DA EIRA" - " " " " (SUEH-T1)

EC-T1A
zona de 4 pisos
capa de 4.000 m²

DEVERIA SER CLASSIFICADO
EM SUEH-T1



-  Limite do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira
-  Limite do Perímetro Urbano
-  Limite UOPG
-  Rede viária prevista fora da área do PUCA
-  Ciclovia prevista fora da área do PUCA
-  Faixas de proteção às arribas
-  Faixa de risco máximo para terra
-  Faixa de proteção para terra

SOLO RÚSTICO:

-  Espaços Naturais e Paisagísticos

SOLO URBANO:

ESPAÇOS HABITACIONAIS - SUEH

-  SUEH do Tipo 1 (SUEH-T1)
-  SUEH do Tipo 2 (SUEH-T2)
-  SUEH do Tipo 3 (SUEH-T3)
-  SUEH do Tipo 4 (SUEH-T4)

ESPAÇOS CENTRAIS - SUEC

-  SUEC do Tipo 1 (SUEC-T1): A a E
-  SUEC do Tipo 2 (SUEC-T2)
-  SUEC do Tipo 3 (SUEC-T3)
-  SUEC integrado em Plano de Pormenor

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS - SUEAE

-  SUEAE do Tipo 1 (SUEAE-T1)
-  SUEAE do Tipo 2 (SUEAE-T2)

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - SUEUE

ESPAÇOS TURÍSTICOS:

-  Tipo 1 (SUEUE - ET-T1)
-  Tipo 2 (SUEUE - ET-T2)

-  Exportar PDF
-  Criar PDF
-  Editar PDF
-  Comentário
-  Combine arquivos
-  Organizar páginas
-  Preencher e assinar
-  Enviar para assinatura
-  Enviar e rastrear
-  Mais ferramentas

Armazene e compartilhe
Documentos
Saiba mais

-  A - Terreno classificado em SUEH-T1 - Sugere-se SUEC-T1
-  4 - Terreno já classificado em SUEH-T1 - " SUEC-T1
-  - EXPROPRIAÇÃO DA CTA PARA FUTURO EIXO VIÁRIO

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIO

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____

NIC/BI * _____

Válido até * _____

/

/

Telefone * _____

Telemóvel _____

Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.*

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIOS

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Município

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Camilo Pinto Queiroz de Barros
Morada: Al. Alto da Barra, 23-6º ST
Código Postal: 780/81 Localidade: OEIRAS
Telefone: 21441 1834 Fax: — e-mail: cpn103a@yahoo.co.uk

Sugestões:

Faço referência ao terreno identificado a verde no anexo, atualmente classificado no PUA como SUBH-TI, e venho requerer que seja alterado para SUBC-TI-A.

A construção excessiva e ilegal no terreno circundante, em especial, a sudoeste retirou-me a vista privilegiada que tinha no direção de Albufeira (centro), das praias e do mar, prejudicando-me na valorização e utilização do terreno.

O bloco de apartamentos e lojas a sudoeste apresenta um piso térreo muito alto para lojas, sobremodo por três pisos para habitação, e em suma, numa estrutura em tipo de torre. Tudo isto sobre uma cota artificialmente acima do que era originalmente.

Por estas razões penso ser razoável e justa a alteração da classificação para SUBC-TI-A.

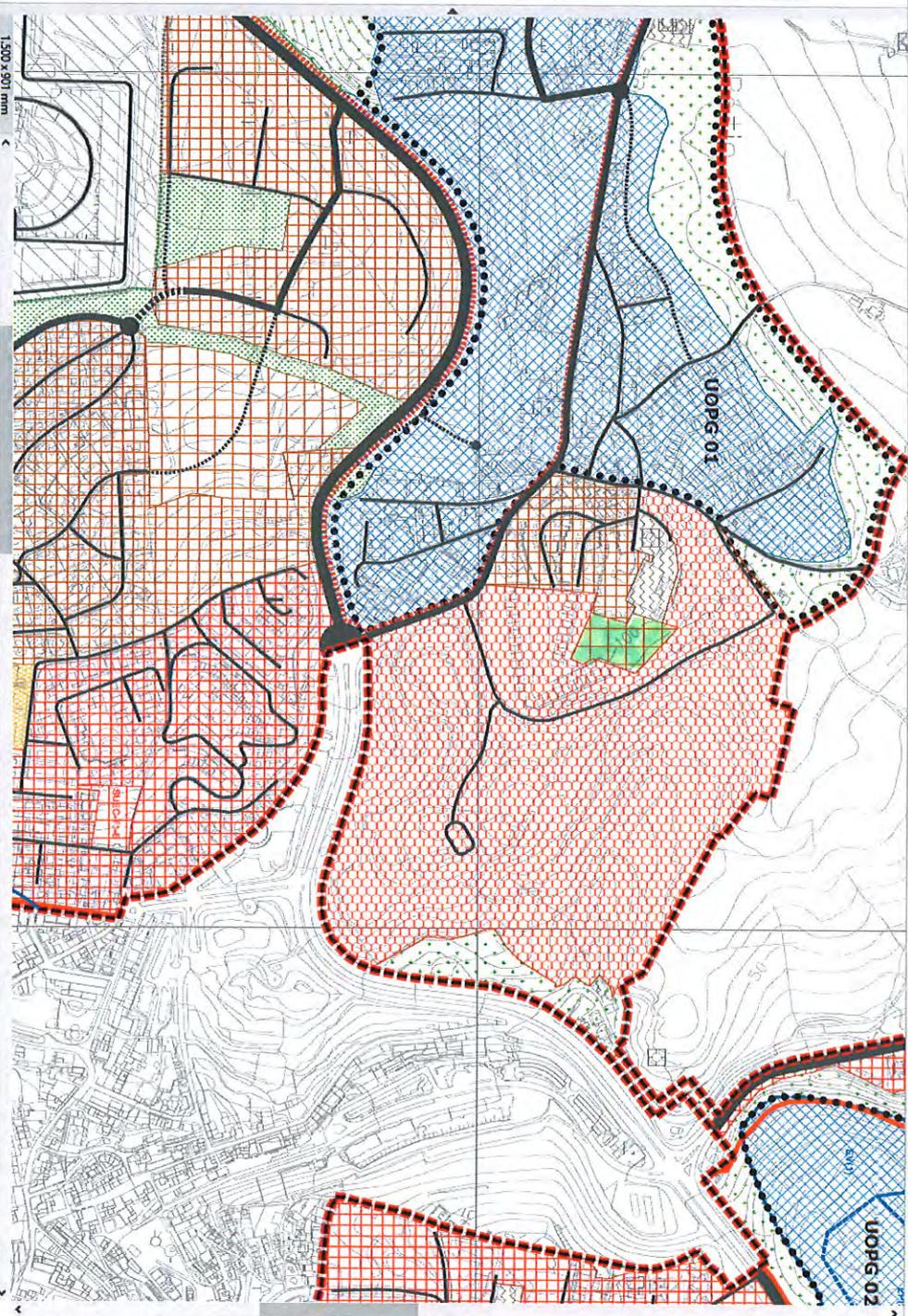
Albufeira, 31 de Agosto de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Camadas

- 00_LEG
- 00_LOG
- AUX
- Base_DTT3
- COO_UOPG
- ECO_ENG_PAI_LAZER
- ECO_PQ_URB
- ECO_PROT_VAI_AMB
- EQUIPAMENTOS
- FALSA-ARRIBAS
- FORMATO
- INF
- INFRA-CICLOVIA
- INFRA-CICLOVIA-PROP
- LIMITE-PUCA-PER_URB
- LIM_PROP
- LIM_PUCA
- LIM_UOPG
- RURAL
- RV_PE
- RV_estruturante
- RV_local
- RV_principal
- SUCUCS



1:500 x 901 mm

10:19 POR 31-08-2017

- Exportar PDF
- Criar PDF
- Editar PDF
- Comentário
- Combinar arquivos
- Organizar páginas
- Preencher e assinar
- Enviar para assinatura
- Enviar e rastrear
- Mais ferramentas

Armazene e compartilhe arquivos na Document Cloud
Saiba mais

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIE

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____

NIC/BI * _____

Válido até * _____

/

/

Telefone * _____

Telemóvel _____

Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.*

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIES

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Município

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: JOSE ALBERTO ALEGRIA MARTINS DE ALMEIDA

Morada: CASA DO LAGEADO - RUA DO VILAGEADO - APARTADO 526

Código Postal: 8200-998 Localidade: ALBUFEIRA

Telefone: 917511393 Fax: _____ e-mail: alegria@mail.telepac.pt

Sugestões:

Na qualidade de coproprietário do prédio misto sito no Lageado com o antigo número 14 SRV de Secção A Q e urbanização 5156 NIP do Esgueiro e Canelas de Albufeira (predio indiviso), o qual na versão da PUA em exposição pública tem duas classificações diferenciadas:

1) Alvará central com espaço de uso especial SUEVE (3 apartamentos)

2) duas separadas com espaços centrais SUEE do tipo 2

Vejo solicitar a uniformização da classificação por se tratar de um terreno em continuidade ficando a totalidade com espaços centrais (SUEE) do tipo 2

Anexo duas plantas com a identificação da totalidade do prédio

Assinatura

Albufeira, 3 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 01 - ALBUFEIRA
SECÇÃO: AQ ARTIGO MATRICIAL Nº: 14 ARV:

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

CORREEIRA

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor Patrimonial Inicial: €442,01

Valor Patrimonial Actual: €442,01 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 0,636000

PARCELAS

Parcela: 1 Q.C.: AFS - ALFARROBEIRAS Classe: 2ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1
Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €2,38

Parcela: 1 Q.C.: AFS - ALFARROBEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 3
Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €3,58

Parcela: 1 Q.C.: MT - MATO Classe: Única Percentagem: 0,00%
Área: 0,180000 ha Rendimento Parcial: €0,09

Parcela: 2 Q.C.: AFS - ALFARROBEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1
Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €1,19

Parcela: 2 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 3ª Percentagem: 0,00%
Área: 0,256000 ha Rendimento Parcial: €1,97

Parcela: 2 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 2ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1
Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,82

Parcela: 3 Q.C.: URB - URBANO Classe: N/Def Percentagem: 0,00%
Área: 0,080000 ha Rendimento Parcial: €0,00

Parcela: 4 Q.C.: AFS - ALFARROBEIRAS Classe: 1ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1
Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €4,77

Parcela: 4 Q.C.: AFS - ALFARROBEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 2
Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €2,38

Parcela: 4 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 2ª Percentagem: 0,00%
Área: 0,120000 ha Rendimento Parcial: €2,83

Parcela: 4 Q.C.: OLS - OLIVEIRAS Classe: 2ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 1
Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,82



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 01 - ALBUFEIRA **FREGUESIA:** 01 - ALBUFEIRA

ARTIGO MATRICIAL: 5156 **NIP:**

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: LAGEADO **Lugar:** LAGEADO **Código Postal:** 8200-184 ALBUFEIRA

CONFRONTAÇÕES

Norte: PROPRIETÁRIO E OUTROS HERDEIROS **Sul:** PROPRIETÁRIO E OUTROS HERDEIROS **Nascente:** PROPRIETÁRIO E OUTROS HERDEIROS **Poente:** PROPRIETÁRIO E OUTROS HERDEIROS

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PRÉDIO URBANO QUE SE COMPÕE DE R/C E 1º ANDAR, TENDO NO RÉ-DE-CHÃO UM COMPARTIMENTO E COZINHA, E NO 1º ANDAR-HALL, DOIS COMPARTIMENTOS, CASA DE BANHO E TERRAÇO VOLTADO A POENTE CXOM A SUPERFICIE COBERTA DE 90 M2, CONFRONTANDO DE TODOS OS LADOS COM O PROPRIETÁRIO E OUTROS HERDEIROS.

DADOS DE AVALIAÇÃO

Avaliação nos termos do CCPIA: S. C. 90 M2

Ano de inscrição na matriz: 1977

Valor patrimonial actual: €378,09 **Determinado no ano:** 2006

TITULARES

Identificação fiscal: 102840652 **Nome:** LIGIA DA SILVA XABREGAS SANTOS

Morada: AV RAINHA D LEONOR 41 3 DT, COVA DA PIEDADE, 2805-013 ALMADA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/4 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Identificação fiscal: 111510201 **Nome:** JOSE ALBERTO ALEGRIA MARTINS DE ALMEIDA

Morada: CASA DO LAGEADO APARTADO 993, ALBUFEIRA, 8200-000 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/4 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** CN ALBUFEIRA

Identificação fiscal: 112506046 **Nome:** MARIA DA SOLEDADE XABREGAS SANTOS LOPES GALAMBA

Morada: R COSTA PINTO 2 3 E, ALCABIDECHE, 2765-000 ALCABIDECHE

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/4 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

Identificação fiscal: 161164536 **Nome:** ANTONIO DA SILVA XABREGAS SANTOS

Morada: R MESTRE DE AVIS R/C, S JOÃO DO ESTORIL, 2765-303 ESTORIL

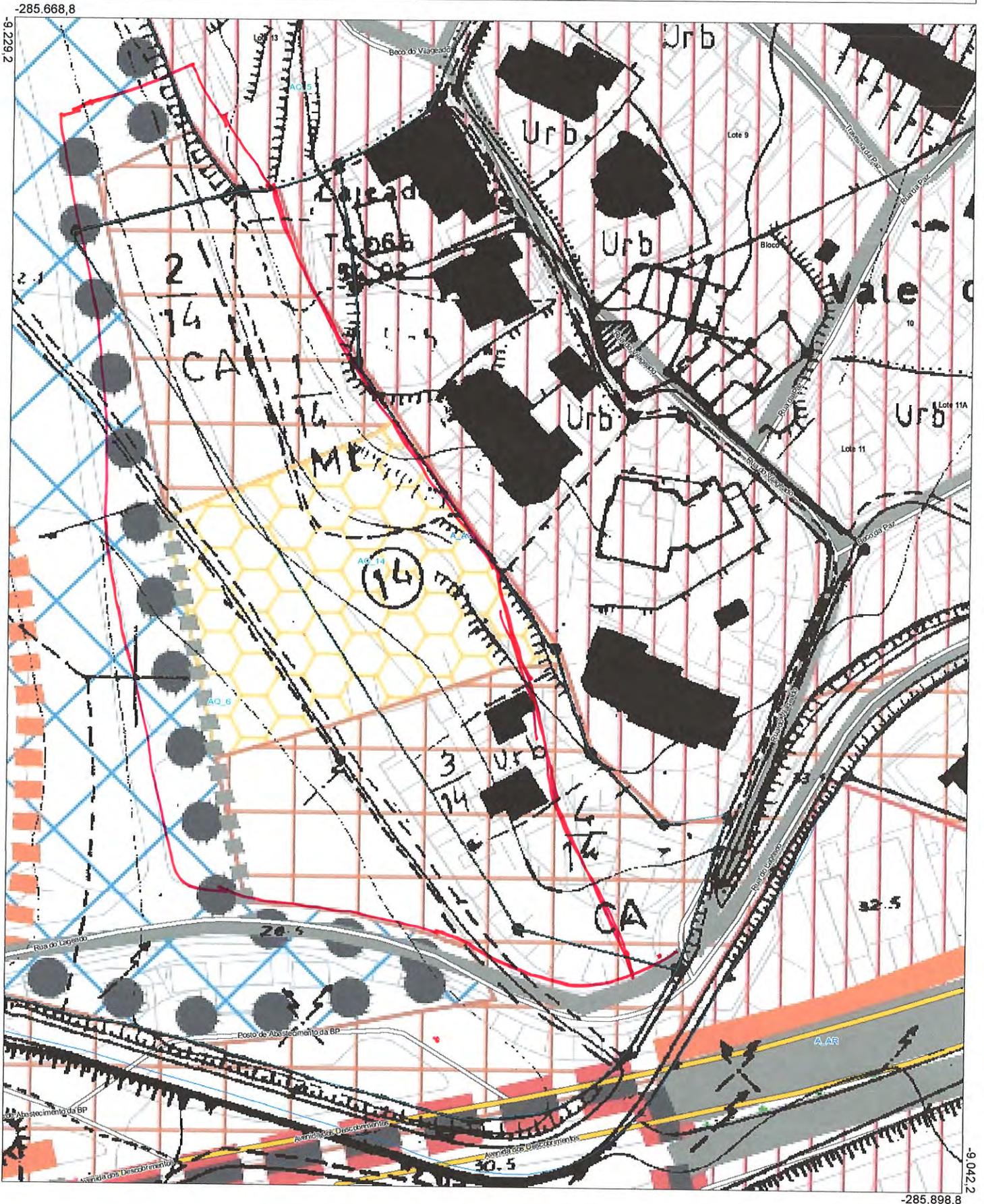
Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/4 **Documento:** OUTRO **Entidade:** DESCONHECIDO

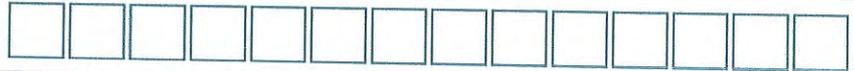


Obtido via internet em 2009-11-05

O Chefe de Finanças

(António Manuel de Deus Pereira dos Santos)





Localizações

Pesquisa e localização de sítios, lugares, ruas e pontos de interesse.

Planos

Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor e em elaboração.

Emissão de Plantas

Emissão de plantas de localização e extractos das plantas dos planos municipais de ordenamento do território vigentes.



**Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira**

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIE

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____ NIC/BI * _____ Válido até * _____ / _____ / _____

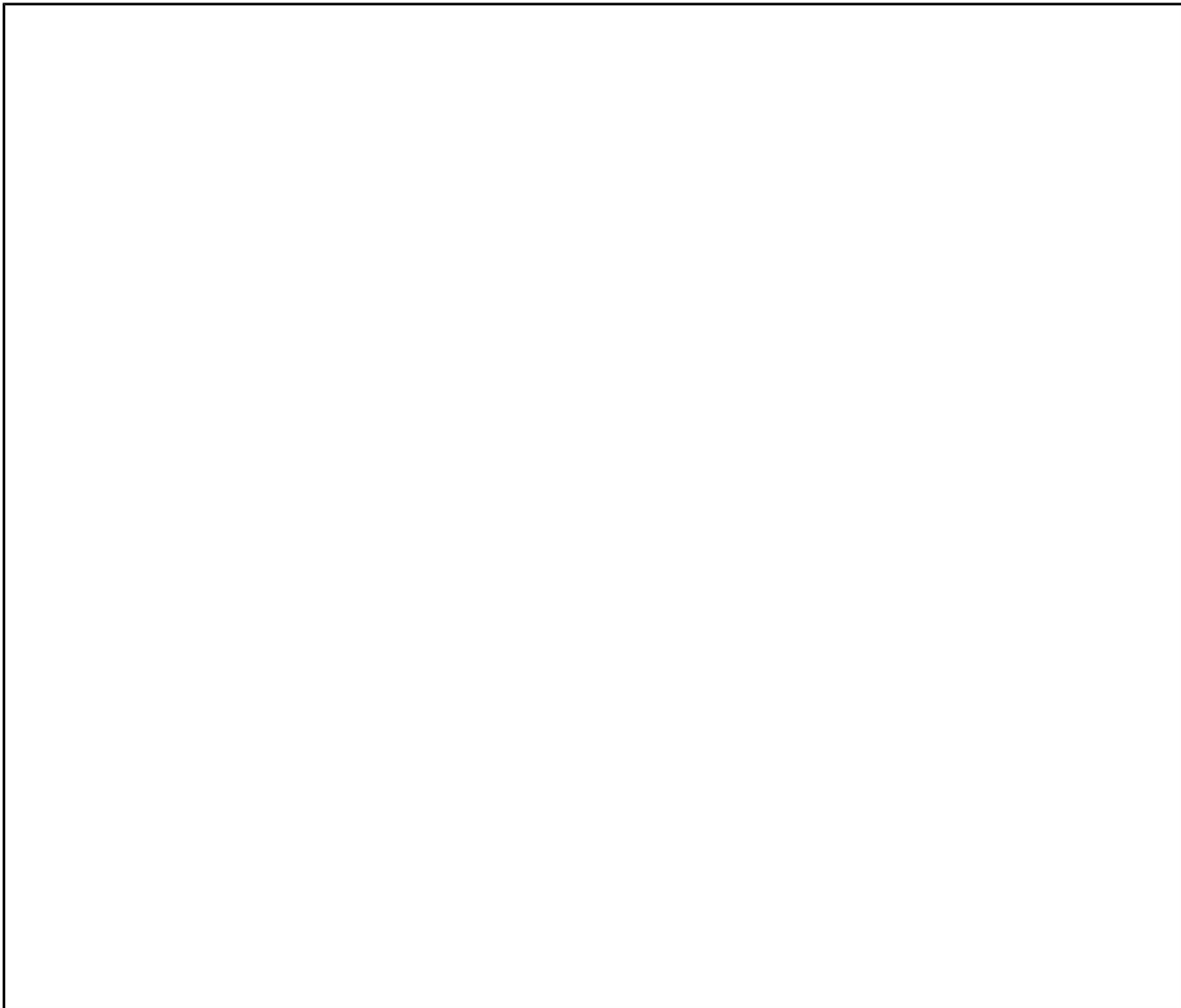
Telefone * _____ Telemóvel _____ Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas.* - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIES

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Múncipe

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Rosália Maria Martins Pescada
Morada: Rua Camilo Castelo Branco, n.2
Código Postal: 8200-276 Localidade: Albufeira
Telefone: 962348926 e-mail: pescadadelio@gmail.com

Sugestões:

A ora requerente é co-proprietária, conjuntamente com os demais herdeiros do prédio rústico situado em Correeira, com a área de 3.171m², inscrito na matriz sob o art.º 2 secção AQ (parte), descrito na CRP sob o n.º 14.612/20081121 – Albufeira, melhor identificado na caderneta matricial e certidão de teor que se anexam como documentos n.ºs 1 e 2.

Tendo sido alterado o uso previsto no seu terreno, vem pelo presente expor e requerer o seguinte:

1. O prédio supra encontra-se integrado na UOP 5, constituindo a respectiva parcela A, sendo aí indicado que a mesma possui a área de 3.528m², a que corresponderia o art.º 69.
2. Porém, a referida parcela A actualmente tem a área de 3171m², na sequência de cedência ao Município de 439m², conforme escritura de cedência datada de 3 de Junho de 2015, que se anexa como documento n.º 3, para construção de arruamento entre a escola Dr. Francisco Cabrita e o Estádio Municipal.
3. Nessa escritura ficou ainda estipulado que a área cedida "deverá ser contabilizada para efeitos de atribuição de índices de construção e áreas de cedência aquando da construção".
4. Por outro lado, assumindo que a referência a art.º 69.º se reporta a um artigo matricial verifica-se que a mesma não está correcta pois o prédio em causa está actualmente inscrito na matriz sob o art.º 15 AQ das freguesias de Albufeira e Olhos de Água, anteriormente art.º 2 da secção AQ.
5. Em função do que antecede devem ser efectuadas as respectivas correcções e especificações relativamente ao prédio identificado como parcela A no quadro 2 da UOPG 5.
6. Sem prejuízo do que antecede, verifica-se ainda que a regulamentação da UOPG 5 não é muito clara, e por outro lado considera-se que o índice médio de utilização (0,13) previsto é muito baixo e em contrapartida o índice médio de cedência (0,87) é muitíssimo elevado.
7. Quanto ao primeiro aspecto verifica-se que no art.º 26.º/6 da proposta de alteração do regulamento do PUCCA a UOPG 5 se integra no SUEC-T3, dispondo a alínea a do citado n.º 6 do art.º 26.º, que o SUEC -T3 tem como objectivos a estruturação da malha urbana para fins predominantemente habitacionais.
8. E por outro lado, o art.º 52.º/1 dispõe que a UOPG 5 destina-se a habitação e usos compatíveis com a função habitacional.
9. Contudo, a proposta de alteração do regulamento do PUCCA não define quais são os usos compatíveis com a função habitacional.



10. O que coloca a legítima dúvida sobre a interpretação deste conceito indeterminado "usos compatíveis com a função habitacional", mais concretamente se os empreendimentos turísticos são admissíveis ou não na UOPG 5.

11. No que concerne ao prédio em causa esta questão assume relevância fundamental porquanto se trata de uma parcela expectante onde não existe qualquer edificação.

12. Sendo que a interessada considera que devia ser prevista expressamente a admissibilidade da utilização turística dos solos do seu prédio uma vez que é uma utilização compatível com a habitação pois é equiparável à mesma em termos de uso de solo.

13. Por outro lado, e como já se referiu, o índice médio de utilização de 0,13 é muito baixo, não se vislumbrando qualquer justificação para que o mesmo não seja idêntico ao da SUEC - T1 e SUEC - T2, isto é, índice de ocupação de solos 0,40 e índice de utilização do solo 0,65.

14. E finalmente, o índice médio de cedência previsto (0,87), como também já se referiu, é muitíssimo elevado, assumindo na prática os contornos de uma verdadeira expropriação pelo Plano.

15. Para além do que, conjugando o índice médio de utilização com o índice médio de cedência, verifica-se que, também na prática, se torna completamente impossível prever nos projectos de edificações quaisquer áreas de logradouro ou de espaços verdes privados, o que, com todo o devido respeito, tem consequências perniciosas sobre a qualidade e conforme dos projectos das edificações passíveis de aí serem executadas.

II – Proposta

16. Deve corrigir-se a área da parcela A e o respectivo artigo matricial constante no quadro 2 da UOPG 5.

17. Mencionando-se que a área é de 3171m², mas que para efeitos de cálculo de índice médio de utilização e cedência a área a contabilizar é de 3.528m², em função do acordo celebrado com o Município na escritura de cedência anexa.

18. E bem assim que o artigo matricial é actualmente o 15 da secção AQ de Albufeira e Olhos de Água.

19. Devem alterar-se os parâmetros urbanísticos previstos, fixando-se o índice médio de utilização em 0,65, e o índice médio de utilização em 0,40.

20. E correlativamente deve fixar-se o índice médio de cedência em 0,35 por forma a dar margem a que os projectos das edificações possam contemplar logradouros e espaços verdes privados.

III- Justificação da Proposta

21. As correcções do quadro II da UOPG 5 impõem-se uma vez que o referido quadro tem necessária de estar de acordo com a realidade registral e matricial do prédio.

22. E a especificação da área a considerar para o cálculo do índice médio de utilização, em consonância com o acordo celebrado com o Município, é de todo conveniente, de modo a evitar futuros e eventuais equívocos sobre esta matéria.

23. Por outro lado, a alteração dos índices médios de utilização e de cedência visam propiciar respectivamente, um melhor aproveitamento urbanístico e viabilizar a execução de projectos de edificação mais qualificados, que possam contemplar logradouros e espaços verdes privados.

24. Finalmente e não menos importante, a diminuição do índice médio de cedência é uma imposição do princípio da proporcionalidade legalmente consagrado, uma vez que aquele que se encontra previsto consubstancia uma verdadeira expropriação por via do Plano, não sendo contudo

e concomitantemente prevista qualquer compensação adequada, dada a exiguidade do índice de utilização previsto.

- Requer-se assim que:

a presente reclamação e as propostas supra efectuadas sejam atendidas introduzindo-se as concomitantes correcções, rectificações e alterações na proposta do Plano objecto do presente procedimento de consulta pública.

Junta: 3 documentos

Albufeira, 04 de setembro de 2017

A requerente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rosália Fesca', is written over a faint pink rectangular stamp.

| | |
|---|--|
|  AT autoridade tributária e aduaneira | ACTUALIZAÇÃO DE CADERNETA PREDIAL RÚSTICA Modelo B SERVIÇO DE FINANÇAS: 1007 - ALBUFEIRA |
|---|--|

Doc 1

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 01 - ALBUFEIRA **FREGUESIA:** 06 - ALBUFEIRA E OLHOS DE ÁGUA
SECÇÃO: AQ **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 15 **ARV:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 080101 **Tipo:** R **Secção:** AQ **Artigo:** 2 **Arv/Col:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

CORREIRA

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 2016 **Valor Patrimonial Inicial:** €13,99
Valor Patrimonial Actual: €13,99 **Determinado no ano:** 2016
Área Total (ha): 0,317100

PARCELAS

Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 4ª **Percentagem:** 0,00%
Área: 0,317100 ha **Rendimento Parcela:** €0,66

TITULARES

Identificação fiscal: 121312186 **Nome:** ROSALIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA
Morada: AREIAS S JOÃO, ALBUFEIRA, 8200-000 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/5 **Documento:** OUTRO **Entidade:** PROC.CAD.49/2015

Identificação fiscal: 124159419 **Nome:** VITOR JOSE MAGALHÃES PESCADA
Morada: ESTR DE VALE PEDRAS, CASA JOVIRINE, ALBUFEIRA, 8200-047 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/5 **Documento:** OUTRO **Entidade:** PROC.CAD.49/2015

Identificação fiscal: 138863547 **Nome:** LUIS DOS REIS PESCADA
Morada: AV DOS DESCOBRIMENTOS, CASA BRANCA PORTA A AREIAS DE SÃO JOÃO, ALBUFEIRA, 8200-260 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/5 **Documento:** OUTRO **Entidade:** PROC.CAD.49/2015

Identificação fiscal: 152941738 **Nome:** JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA
Morada: CX P 905-Y, BREJOS-MONTECHORO, 8200-317 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/5 **Documento:** OUTRO **Entidade:** PROC.CAD.49/2015

Identificação fiscal: 168847540 **Nome:** MARIA LURDES OLIVEIRINHA PESCADA
Morada: , PATÁ DE CIMA, 8100-087 BOLIQUEIME

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/5 **Documento:** OUTRO **Entidade:** PROC.CAD.49/2015

OBSERVAÇÕES

PROC. Nº 49/2015-DESTAQUE DE AREA CEDIDA Á CAMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA NO PRÉDIO 2.



AT
autoridade
tributária e aduaneira

ACTUALIZAÇÃO DE CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo B

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1007 - ALBUFEIRA

DEU ORIGEM AO PRÉDIO 15 E A UMA AREA URBANA CEDIDA À CAMARAA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA
COM 0,0439 HA .

Impresso no Serviço de Finanças de FARO em 2016-08-04

O Chefe de Finanças

(José Manuel de Paiva Rodrigues)

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: CORREIRA

ÁREA TOTAL: 3171 M2

MATRIZ n°: 2 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N°: AQ (PARTE)

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense e árvores. Norte- policity Construções e Urbanizações, Lda; Sul- Estrada, nascente- António Paulo Ataide; poente- estrada e Direcção Geral do Património. Cedidos ao Município 439m2. (Área atualizada)

O(A) Conservador(a)

Jorge Manuel Moura Chaves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

(62 de 2008/11/21 16:27:26 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2008/11/21 16:27:26 UTC

CAUSA : Sucessão Hereditária

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** LUIS DOS REIS PESCADA

NIF 138863547

Casado/a com ISABEL DA CONCEIÇÃO COSME no regime de Comunhão geral

Morada: Av. dos descobrimentos, Casa Branca, Areias de São João

Localidade: Albufeira

** SEBASTIÃO VIEIRA PESCADA

NIF 106080040

Casado/a com MARIA CÂNDIDA DA CONCEIÇÃO MARTINS no regime de Comunhão geral

Morada: Montechoro

Localidade: Albufeira

** MARIA DE LOURDES OLIVEIRINHA PESCADA

NIF 168847540

Casado/a com MANUEL DIAS no regime de Comunhão geral

(:ada: Patã de Cima

Localidade: Boliqeime- loulé

** VITOR JOSÉ MAGALHÃES PESCADA

NIF 124159419

Casado/a com NELDA MARIA DOS SANTOS LOURENÇO COELHO no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Casa Jovirine, Estrada de Vale das Pedras- Montechoro

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA ISABEL VIEIRA PESCADA

Solteiro(a), Maior

Morada: Patã de Cima

Localidade: Boliqeime- Loulé

Sem determinação de parte ou direito

COPIA NÃO CERTIFICADA

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.

AVERB. - AP. 2931 de 2015/07/29 17:14:44 UTC - Transmissão de Posição

Registado no Sistema em: 2015/07/29 17:14:44 UTC

DA APRESENT. 62 de 2008/11/21 - Aquisição

CAUSA : Sucessão Hereditária

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA

NIF 121312186

Casado/a com ÁLVARO JOSÉ COSME GUEDELHA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua Camilo Castelo Branco, n.º. 2

Localidade: Albufeira

** JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA

NIF 152941738

Divorciado(a)

Morada: Sítio de Montechoro CP 900-Y

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** SEBASTIÃO VIEIRA PESCADA

NIF 106080040

** MARIA CÂNDIDA DA CONCEIÇÃO MARTINS

NIF 106080032

O(A) Conservador(a)
Jorge Manuel Moura Chaves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

COPIA NÃO CERTIFICADA



CARTÓRIO NOTARIAL EM Doc. N.º 3
ALBUFEIRA

A cargo da Notária Lic. *Eliane Sousa Vieira*

CERTIFICA

- ____A) Que a presente fotocópia apenas foi extraída da escritura exarada de folhas TRINTA a folhas TRINTA E DOIS, VERSO, do Livro de Notas para Escrituras Diversas número CENTO E QUARENTA E SETE - A, deste Cartório. _____
- B) Que a mesma ocupa SEIS folhas numeradas e por si rubricadas, levando o selo branco deste Cartório. _____
- C) Que está conforme o seu original. _____

Albufeira, três de Junho de dois mil e quinze.

A Funcionária com delegação de poderes
(Artº.8 DL 26/2004 de 4/02)

Ângela Maria Coelho Faisca

(Ângela Maria Coelho Faisca)

Nº 59/4 de inscrição na Ordem dos Notários,
publicado no site em 31-12-2014

Conta nº.PA998/2015 *A*
Foi emitido recibo nº:1009/2015 *A*

| |
|--------------------------------|
| Eliane Sousa Vieira NOTÁRIA |
| Ano 147A |
| N.º 30 |
| 5.. |

CEDÊNCIA DE PARCELA DE TERRENO

___ No dia três de Junho do ano dois mil e quinze, no Cartório Notarial sito na Rua do M.F.A., número cento e sete, em Albufeira, perante mim, Eliane Sousa Vieira, respectiva Notária, compareceram como outorgantes: _

[Handwritten signature]
A

_____PRIMEIRO_____

___ a) **LUIS DOS REIS PESCADA**, NIF 138 863 547, e mulher **ISABEL DA CONCEIÇÃO COSME**, NIF 138 863 539, ambos naturais da freguesia e concelho de Albufeira, casados sob o regime de comunhão geral de bens, residentes na Avenida dos Descobrimentos, Casa Branca, Areias de São João, Albufeira; _____

___ b) **MARIA DE LOURDES OLIVEIRINHA PESCADA**, NIF 168 847 540, natural da referida freguesia de Albufeira, e marido **MANUEL DIAS**, NIF 105 673 161, natural da freguesia de Paderne, concelho de Albufeira, casados sob o regime de comunhão geral de bens, residentes em Patã de Cima, Boliqueime, Loulé; _____

___ c) **VITOR JOSÉ MAGALHÃES PESCADA**, NIF 124 159 419, natural da mesma freguesia de Albufeira, e mulher **NELDA MARIA DOS SANTOS LOURENÇO COELHO**, natural da freguesia de Loulé (São Sebastião), concelho de Loulé, casados sob o regime de comunhão de adquiridos, residentes em Casa Jovirine, Estrada de Vale das Pedras, Montechoro, Albufeira; _____

intervindo *ela* apenas para autorizar; _____

___ d) **ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA**, NIF 121 312 186, e marido **ÁLVARO JOSÉ COSME GUEDELHA**, ambos naturais da mencionada freguesia de Albufeira, casados sob o regime de

comunhão de adquiridos, residentes na Rua Camilo Castelo Branco, número 2, Albufeira, _____

intervindo *ele* apenas para autorizar; _____

__ e) JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA, NIF 152 941 738, divorciada, natural da indicada freguesia de Albufeira, residente no Sítio de Montechoro, Caixa Postal 900 Y, Albufeira. _____

SEGUNDO _____

__ *Dr. Carlos Eduardo da Silva e Sousa*, casado, natural da freguesia e concelho de Olhão, com domicílio profissional na sede do seu representado, que outorga na qualidade de *Presidente da Câmara Municipal de Albufeira* em representação do "MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA", NIPC 503539473, com sede na Rua do Município, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira; _____

qualidade que verifiquei por meu conhecimento pessoal e com poderes para o acto conforme verifiquei pelas certidões camarárias das actas das reuniões ordinárias da Câmara Municipal de Albufeira de dezasseis de Março de dois mil e dez e de vinte e cinco de Fevereiro do corrente ano, e minuta da escritura aprovada, documentos que arquivo. _____

__ Verifiquei a identidade dos outorgantes pela exibição dos seus documentos de identificação, cartões de cidadão números 01358776 5 ZZ6 válido até 11-09-2017, 04677785 7 ZZ1 válido até 11-09-2017, ambos da República Portuguesa, bilhetes de identidade números 5584636 emitido em 24-03-2006, pelos S.I.C. de Faro, 1344676 emitido em 26-10-1998, pelos S.I.C. de Lisboa, cartões de cidadão números 02322213 1 ZZ1 válido até 26-11-2017, da República Portuguesa, passaporte número

132
A

| | |
|--------------------------------|-------|
| Eliane Sousa Vieira NOTÁRIA | |
| Livro | 147.A |
| Folha | 131 |
| _____ | |

L563800 emitido em 04-01-2011, pelo Governo Civil de Faro, bilhete de identidade número 4873422 emitido em 17-03-2008, pelos S.I.C. de Faro, cartões de cidadão números 04583606 0 ZZ3 válido até 16-09-2018, 08615326 9 ZZ9 válido até 03-10-2018, 04903270 4 ZZ0 válido até 13-01-2017, todos da República Portuguesa. _____

___ Disseram os **PRIMEIROS OUTORGANTES**: _____

___ Que são donos e legítimos possuidores do seguinte imóvel: _____

--- PRÉDIO RÚSTICO – composto por cultura arvenses e árvores – sito em Correeira, freguesia de *Albufeira e Olhos de Água*, concelho de *Albufeira*; _____

descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o número **CATORZE MIL SEISCENTOS E DOZE** / dois mil e oito, onze, vinte e um, da freguesia de *Albufeira*, nela registada a aquisição a favor dos indicados Luís, Maria de Lourdes e Vítor (nos indicados estados civis) e de Sebastião Vieira Pescada casado sob o regime de comunhão geral de bens com Maria Cândida da Conceição Martins, sem determinação de parte ou direito, pela apresentação sessenta e dois, de vinte e um de Novembro de dois mil e oito, _____

sendo o direito dos mencionados Sebastião e mulher Maria Cândida susceptível de registo de transmissão a favor das primeiras outorgantes identificadas nas alíneas d) e e) por o terem adquirido por sucessão nas heranças abertas por óbitos dos mesmos Sebastião e mulher Maria Cândida – conforme escritura de habilitação de vinte e seis de Agosto de dois mil e catorze, iniciada a folhas trinta e seis do livro de notas número Cento e Dezassete – A, do Cartório Notarial em Olhão, a cargo da notária

B3
A

Ângela Maria Guerreiro Relvas, de que exibiram fotocópia certificada hoje, pela advogada Dina Sousa, registo online 264-F/1392, de uma certidão emitida aos vinte e seis de Novembro de dois mil e catorze, por esse Cartório; _____

inscrito na matriz sob o artigo 2 da secção AQ, da freguesia de *Albufeira e Olhos de Água* (alteração superveniente – anteriormente artigo 2 da secção AQ, da extinta freguesia de Albufeira). _____

__ Que os primeiros outorgantes transmitem *gratuitamente* para o Município de Albufeira, representado pelo segundo outorgante, uma _____

--- PARCELA DE TERRENO – com a área de quatrocentos e trinta e nove metros quadrados – a confrontar do norte com herdeiros de Maria Isabel Vieira Pescada, do sul e poente com estrada, e do nascente com António Paulo Ataíde, a destacar do prédio rústico acima identificado. __

__ Que atribuem a esta parcela de terreno, para efeitos fiscais, o valor de TRINTA E TRÊS EUROS E SESSENTA E TRÊS CÊNTIMOS. _____

__ Que, como contrapartida da presente cedência, acordam as partes que a área cedida deverá ser contabilizada para efeitos de atribuição de índices de construção e áreas de cedência aquando da construção. _____

__ Pelos **PRIMEIROS OUTORGANTES**, *Nelda Maria dos Santos Lourenço Coelho e Álvaro José Cosme Guedelha*, foi dito: _____

__ Que prestam a seus cônjuges o necessário consentimento para a outorga da presente escritura, para sua inteira validade. _____

__ Declarou em seguida o **SEGUNDO OUTORGANTE**, na invocada qualidade: _____

__ Que para o *Município de Albufeira*, seu representado, aceita este

b
L
A

contrato, nos termos exarados, e que a parcela ora adquirida se destina a construção de arruamento entre a Escola Dr. Francisco Cabrita e o Estádio Municipal, integrando o *domínio público municipal*. _____

BS
A

_____ ASSIM O OUTORGARAM _____

ARQUIVO: _____

a) as mencionadas certidões camarárias; b) fotocópia certificada pela aludida Câmara Municipal da minuta aprovada; c) documento respeitante ao imposto de selo da verba 1.1 da respectiva tabela do qual se infere haver isenção fiscal nos termos da alínea c) do artigo 6º do Código do Imposto de Selo; d) impressão da consulta on-line à certidão predial permanente com o código de acesso PP-1077-15562-080101-014612. _____

EXIBIRAM ainda: _____

a) uma caderneta predial rústica obtida aos 20-04-2015, via Internet. _____

____ Esta escritura foi lida e explicado o seu conteúdo.

____ *Luís dos Reis Pasada* _____
 ____ *Isabel da Conceição Cosme* _____
 ____ *Henrique de Lourdes Oliveira Pasada* _____
 ____ *Manuel Dias* _____
 ____ *Vitor José Magalhães Pasada* _____
 ____ *Walter* _____
 ____ *Isabel Pasada G. Mendes* _____
 ____ *Alvaro José Cosme Pasada* _____
 ____ *Jazulina de Martins Pasada* _____
 ____ *Luís Pasada* _____

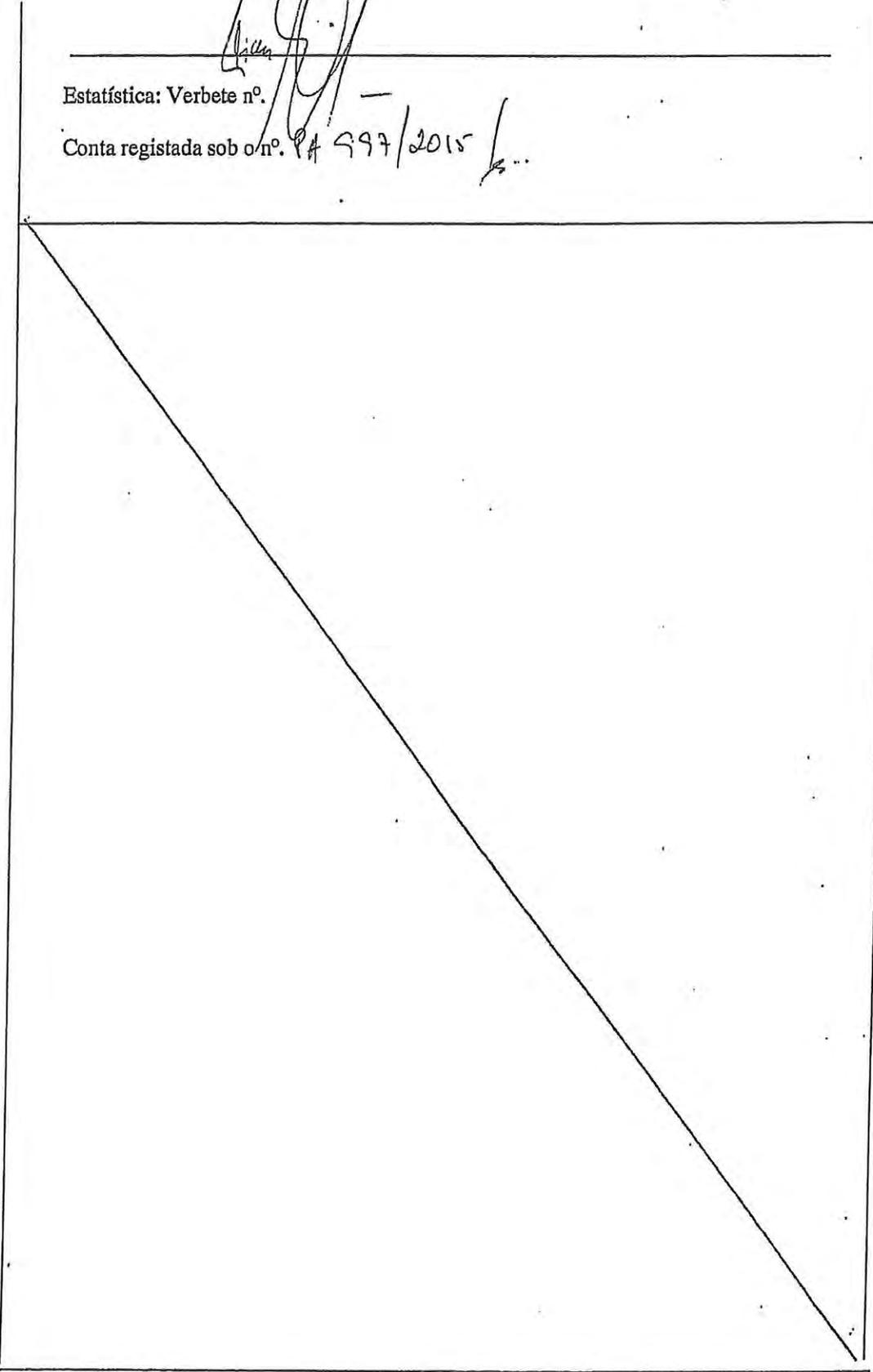
A Notária,

[Handwritten signature]

Estatística: Verbetes nº.

Conta registada sob o nº. PA 597/2015 /

[Handwritten initials]
[Handwritten letter A]



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIE

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____

NIC/BI * _____

Válido até * _____

/ /

Telefone * _____

Telemóvel _____

Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.*

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIES

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Múncipe

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Exm.º Senhor

**Presidente da Câmara Municipal de
Albufeira**

**Assunto: Procedimento de discussão Pública da Proposta de
Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.**

Rosália Maria Martins Pescada Guedelha, natural da freguesia e concelho de Albufeira, casada com Álvaro José Cosme Guedelha, sob o regime da comunhão de adquiridos, portadora do bilhete de identidade n.º 4873422 emitido em 17/03/2008 pelo SIC de Faro, válido até 17/03/2018 e do NIF 121 312 186, residente na Rua Camilo Castelo Branco, n.º 2, 8200-276 Albufeira, e **Jazelina Maria Martins Pescada**, divorciada, natural da freguesia e concelho de Albufeira, portadora do cartão de cidadão n.º 08615326 9 ZZ99, válido até 03.10.2018 e do NIF 152 941 738, residente no Sítio do Montechoro, caixa postal 900 Y, 82009-088 Albufeira, vêm na qualidade de herdeiras na herança aberta por óbito de seus pais, Sebastião Vieira Pescada e Maria Cândida da Conceição Martins, apresentar

Reclamação e sugestões de alteração sobre as novas regras urbanísticas previstas na proposta de alteração do Plano

para o prédio rústico situado em Correeira ou Brejos, com a área de 5125m², inscrito na matriz sob o art.º 9 secção AT, descrito na CRP sob o n.º 14933/20090827 - Albufeira, conforme melhor consta da caderneta matricial, certidão de

teor e certidão emitida pelo serviço de Finanças de Albufeira, que se juntam e se dão por integralmente reproduzidos para os devidos e legais efeitos como documentos n.º 1, 2 e 3, o que fazem nos termos e com os fundamentos seguintes:

I - Apreciação

1. De acordo com o PUGCA em vigor o prédio encontra-se integrado na sub-categoria de solo urbano residencial e turístico (SUCRT).
2. De acordo com a proposta de alteração do PUGCA o prédio em apreço passa a estar integrado na sub-categoria de espaço urbano, espaços habitacionais - tipo 3 (SUEH-T3)



Figura 1 - extracto do PUGCA com a localização do prédio.

3. De acordo com o regulamento do PUGCA em vigor o SUCRT destina-se a habitação podendo integrar empreendimentos turísticos e outros usos compatíveis com os primeiros quando localizados em espaços destinados a usos não habitacionais, cfr. art.º 25.º/1.

4. Com base na admissibilidade de construção de empreendimentos turísticos no prédio prevista no PUGCA em vigor, as interessadas, têm vindo a promover a venda do imóvel evidenciando essa possibilidade de construção.

5. E foi tendo em conta essa admissibilidade que as interessadas encontraram comprador para o prédio em questão e que outorgaram contrato promessa de compra e venda, conforme cópia que se anexa como documento n.º 4.

6. De acordo com a proposta de alteração do PUGCA, o prédio em causa passa a estar integrado na sub-categoria de SUEH - T3, onde apenas é permitido o uso habitacional, cfr. art.º 25.º/6/b.

7. A proposta de alteração do PUGCA inviabiliza assim a instalação de quaisquer unidades com destino turístico.

8. Com todo o devido respeito, consideram as interessadas que não existe qualquer fundamento urbanístico ou de ordenamento do território que justifique a proibição do aproveitamento turístico deste prédio, atentas por um lado as suas características físicas e a sua localização estratégica na zona de Montechoro, nas proximidades de outras unidades hoteleiras, e por outro lado, atenta a classificação dos terrenos a sudeste, como SUEC - T1, nos quais são permitidos tanto habitação como empreendimentos turísticos, cfr. art.º 26.º/4/b.

9. Em face de tudo quanto antecede consideram as interessadas que a regulamentação urbanística constante da proposta de alteração do PUGCA deverá ser revista por forma a contemplar a possibilidade de instalação de uma unidade para fins turísticos no prédio em apreço.

11. Por outro lado, na planta de zonamento da proposta está representada no prédio uma via proposta que no seu limite Norte já se encontra totalmente executada há alguns anos,

conforme levantamento topográfico que se anexa como documento n.º 5, a qual foi executada no âmbito do processo de licenciamento n.º 190U/2011, cujo despacho de deferimento se anexa como documento n.º 6.

12.A referida via no sentido Norte/Sul/Nascente não tem qualquer justificação nem se integra em qualquer esquema viário minimamente perceptível, pois o prédio já se encontra circundado por vias rodoviárias, completamente concluídas (vide processo 190U/2011 supra melhor identificado) e a via proposta não só não dá acesso a quaisquer edificações, como divide a zona não edificada do prédio em duas parcelas, conforme melhor consta no extrato seguinte:

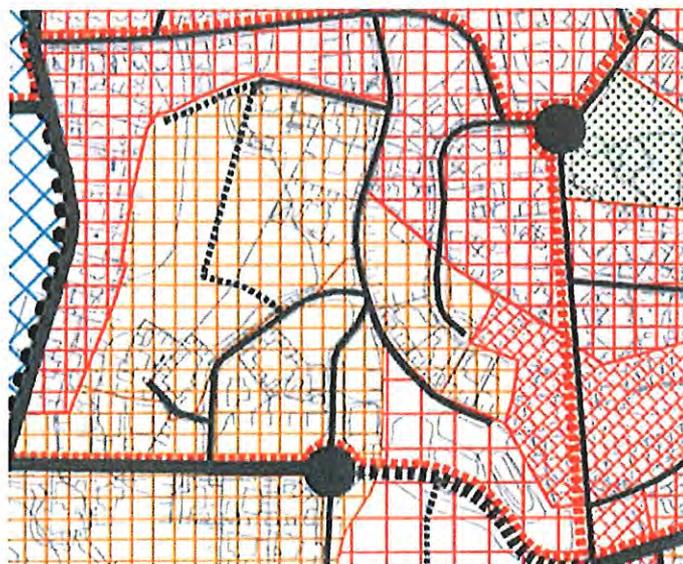


Figura 2 - extracto do PUCA e localização do prédio com a marcação da via proposta

II- Proposta

13. Por forma a manter a admissibilidade de aproveitamento turístico do prédio prevista no PUCCA em vigor, propõe-se em alternativa uma de duas soluções:

a) Integração do prédio na subcategoria de espaço urbano SUEC-T1, A, B ou D; ou em alternativa,

b) Alteração da regulamentação aplicável ao SUEH-T3, acrescentando-se na alínea b) do n.º 6 do art.º 25.º que além da habitação são também permitidos empreendimentos turísticos.

14. Para além disso deve ser corrigida a planta de zonamento no que respeita à via proposta identificando-se a via existente no limite Norte do prédio como totalmente executada, e eliminando-se a parte da via proposta no sentido Norte/Sul/Nascente por não ter qualquer justificação nem urbanística nem rodoviária

III - Justificação da proposta:

15. A proibição do aproveitamento e utilização turística dos solos do prédio em apreço mostra-se desadequada à respectiva localização estratégica numa zona da cidade de Albufeira com forte componente turística e não contribui para a qualificação da oferta turística da cidade.

16. Com efeito, considerando o aumento da procura turística que se vem registando em Portugal e no Algarve e Albufeira em particular, e face à zona da cidade em que se localizam os prédios, considera-se que a sua aptidão natural é a turística, razão pela qual essa utilização turística deve ser mantida na proposta de alteração do PUGCA, considerando-se o contributo que daí advém para o aumento da oferta de alojamento turístico de natureza hoteleira e para o correspondente desenvolvimento económico-turístico da cidade.

17. Sendo que por outro lado a proibição de empreendimentos turísticos nesta zona da cidade é susceptível de conduzir a outro tipo de aproveitamento, v.g. alojamento local, que embora não qualificado como turístico tem como fim último a sua utilização por turistas, mas que origina uma oferta menos

qualificada e com menores vantagens em termos de desenvolvimento económico -turístico.

18. Por outro lado, o prejuízo económico que poderá advir às proprietárias em face do contrato promessa de compra e venda já assinado, tendo em conta as regras vigentes à data da celebração do contrato, e cuja alteração poderá acarretar alterações ao negócio já firmado com prejuízos irreparáveis para as signatárias.

Nestes termos requer-se a V. Ex^a que presente reclamação e as propostas ora efectuadas sejam atendidas introduzindo-se as concomitantes correcções, rectificações e alterações na proposta do Plano objecto do presente procedimento de consulta pública.

Junta: 6 documentos

E. D.


João M. Martins Pescada



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA **FREGUESIA:** 06 - ALBUFEIRA E OLHOS DE ÁGUA
SECÇÃO: AT **ARTIGO MATRICIAL N.º:** 9 ARV:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 080101 **Tipo:** R **Secção:** AT **Artigo:** 9 **Arv/Col:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Correira

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor Patrimonial Inicial:** €362,92

Valor Patrimonial Actual: €106,21 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 0,734700

PARCELAS

Parcela: 1 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,632700 ha **Rendimento Parcial:** €5,01

Parcela: 2 **Q.C.:** CRRL - CONSTRUÇÃO RURAL **Classe:** 0 (ZERO) **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,002000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 2 **Q.C.:** URB - URBANO **Classe:** 0 (ZERO) **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,100000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

TITULARES

Identificação fiscal: 121312186 **Nome:** ROSALIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA

Morada: AREIAS S JOÃO, ALBUFEIRA, 8200-000 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** IMP DE SELO N.º 1573905

Identificação fiscal: 152941738 **Nome:** JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA

Morada: CX P 905-Y, BREJOS-MONTECHORO, 8200-317 ALBUFEIRA

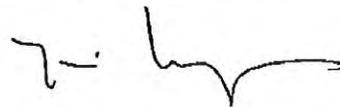
Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** IMP DE SELO N.º 1573905

OBSERVAÇÕES

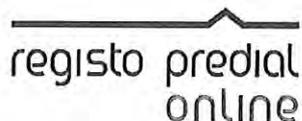
Procº nº 89/2007-Correção de áreas.

Obtido via internet em 2017-08-31

O Chefe de Finanças



(José Manuel de Paiva Rodrigues)



Doc. N.º 2

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1510-75220-080101-014933

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: CORREIRA OU BREJOS

ÁREA TOTAL: 5125 M2

ÁREA DESCOBERTA: 5125 M2

MATRIZ n.º: 9 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: AT

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense. Norte- Caminho e outros; Sul- Pé do Monte, Lda; nascente- Herdeiros de Pedro Gonçalves Ataíde; Poente- Manuel Francisco Edmundo e outros. Desanexado os prédios N.ºs15492/20101019- 318,58m2, 15880/20110315- 1243,42m2. (Área actualizada após desanexações).

O(A) Conservador(a)

Jorge Manuel Moura Chaves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.

AP. 215 de 2014/07/22 10:09:51 UTC - Servidão

Registado no Sistema em: 2014/07/22 10:09:51 UTC

CAUSA : Compra

SERVIDÃO DE ÁGUAS -para passagem de condutas de águas pluviais e esgotos domésticos que atravessa o prédio em toda a largura, numa extensão aproximada de 28 metros e largura de um metro, reservando o direito da sua utilização, sobre o prédio descrito sob o n.º 04189/19880930.

O(A) Conservador(a)

Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória do Registo Predial de Faro.

AP. 1543 de 2015/07/01 15:00:48 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/07/01 15:00:48 UTC

CAUSA : Sucessão Hereditária

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA

NIF 152941738

Divorciado(a)

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Sítio de Montechoro CP 900-Y

Localidade: Albufeira

** ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA

NIF 121312186

Casado/a com ÁLVARO JOSÉ COSME GUEDELHA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua Camilo Castelo Branco, n°. 2

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA CÂNDIDA DA CONCEIÇÃO MARTINS

NIF 106080032

** SEBASTIÃO VIEIRA PESCADA

NIF 106080040

Em comum e sem determinação de parte ou direito.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Licínia Silva Neves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 31-08-2017 e válida até 28-02-2018

DESPACHO

Passe o que constar

O Func. Sr. Janine

22 06 /2015

Janine Chefe do Serviço,

Janine

Doc. N.º 3

Exmo. Sr. Chefe do
Serviço de Finanças de Albufeira

Nome Rosário Maria M. Pascoal Guedes Contribuinte n.º 121312186
residente em Rua Camilo Castelo Branco, n.º 2, Albufeira
na qualidade de cabeça de casa vem requerer a V. Ex.ª, se digne mandar certificar o seguinte
(Assinalar com um X o que pretende):

- (1) Se o requerente é devedor ao Estado, por este concelho de qualquer contribuição ou imposto;
- (2) Se por óbito/doação de _____, ocorrida em ____/____/____, residente que foi em _____ foi instaurado o Processo de Liquidação do Imposto Sobre as Sucessões e Doações/Imposto do Selo, qual a data de instauração, o número que lhe coube e quais os interessados;
- (3) Quais os bens móveis e/ou imóveis relacionados para liquidação no processo indicado em (2);
- (4) Se o imposto referente ao processo indicado em (2) se encontra pago, assegurado ou se não foi devido qualquer imposto;
- (5) Fotocópia ou certidão de teor matricial do prédio urbano/rústico inscrito na matriz sob o artigo nº _____ fracção/secção _____, da freguesia de _____, concelho de Albufeira;
- (6) Comprovativo da entrega da declaração modelo 1 do IMI apresentada em ____/____/____, por _____, Contribuinte nº _____ (Registo nº _____, Artigo nº _____) e se a mesma já produziu efeitos ou está pendente de efectivação;
- (7) Quais os bens imóveis e/ou rendimentos constantes em nome de _____ Contribuinte nº _____, residente em _____ nos registos desse Serviço;
- (8) Se se encontra colectado nesse Serviço por qualquer actividade comercial, industrial, agrícola ou profissão liberal e data de início;
- (9) Se em seu nome foi entregue a declaração modelo (1), (2) ou (3) de IRS, relativa ao ano de _____ e em caso afirmativo requer fotocópia da mesma;
- (10) Nota demonstrativa da liquidação de IRS do ano de _____.

(11) Certidão de repuecimento 13/01/11 referente à
reclamação cadastral para correção de áreas
apresentada quanto ao artigo 9º secção AT em
nome de Sebastião Vieira Pascoal e se a mesma já
Albufeira, 22 de Junho de 2015

Pede Deferimento,
O requerente

Rosário Maria M. Pascoal Guedes

Importa o presente documento na quantia de € 7,20 conforme recibo n.º 150622151107

Serviço de Finanças de Albufeira

Em 22 06 /2015

O Funcionário,

Janine

CERTIFICADO
Certifico que a presente fotocópia que consta de 2 folhas,
por mim devidamente rubricadas e autenticadas, está conforme
o original arquivado neste serviço, e foi extraído
Processo de cadastro nº 21/2011
Serviço de Finanças do Albufeira
em 23/06/2015
o Funcionário
Jesús

— Mais certifico que o processo de cadastro nº 21/2011,
ainda não produziu os seus efeitos.

Serviço de Finanças Albufeira, 23 de Junho 2015

A T A F

Jesús Guzmán

| DESPACHO | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | - Passe o que constar |
| <input checked="" type="checkbox"/> | - Registe e autue |
| <input type="checkbox"/> | - Junte aos autos |
| <input type="checkbox"/> | - Cumpra / Informe |
| <input type="checkbox"/> | - |
| Sr.(a) <i>Cláudia</i> | |
| Albufeira, <i>5/1/2011</i> | |
| O Chefe do Serviço de Finanças | |

Exm.º Senhor

Chefe do Serviço de Finanças de
Albufeira

Sebastião Vieira Pescada, NIF: 106080040, residente em Montechoro, Caixa Postal 900Y – 8200-088 Albufeira, neste acto representado por Célia Brito, advogada com escritório na Rua Ataíde de Oliveira, 57, 8000-222 Faro, vem, na qualidade de proprietário do prédio rústico inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 9 da Secção AT da freguesia e concelho de Albufeira, requerer a V. Exª se digne mandar abater a área de 1243,42 m² à área total do prédio rústico, em virtude da escritura de doação realizada em 12.01.2011, cópia da qual se anexa como doc. n.º 1, pela qual o ora requerente doou a suas filhas uma parcela de terreno com a área supra mencionada, para aumento de logradouro do prédio urbano, propriedade daquelas, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2351 da freguesia e concelho de Albufeira.

Em consequência a área total do prédio rústico em questão passará a ser de 5.125 m² (6368,42m²-1243,42m²), considerando os prévios pedidos de abatimento da área correspondentes aos artigos: 5348 da mesma freguesia e concelho, conforme duplicado do requerimento datado de 09/09/2009 e 2351 da freguesia e concelho de Albufeira conforme duplicado do requerimento datado de 19/10/2010.

Mais requer que sejam alteradas as confrontações do prédio supra identificado, passando o mesmo a ter as seguintes:

Norte - caminho e outros;

9/13
9/

Nascente: Herdeiros de Pedro Gonçalves Ataíde;

Sul: Pé do Monte Limitada;

Poente: Manuel Francisco Edmundo e outros.

Junta: cópia da escritura, 2 duplicados de requerimentos e fotocópia da procuração.

E. D.

A Advogada com Procuração

Célia Brito

CÉLIA BRITO
ADVOGADA
Cont. N.º 189 887 516
Rua Ataíde de Oliveira, 57 - 8000-222 FARO
Tel.: 289 880 540 / 5 - Fax: 289 880 559
Email: celobrito@kqnet.pt

PAULO BRITO DA MANA
Advogado
Rua das Telecomunicações, nº 4, 2º andar
8200 Albufeira
Tele: 289 585833 Fax: 289 512363

Reconhecimento gratuito

RECONHECIMENTO DE ASSINATURA PRESENCIAL

Eu, Paulo Jorge saias Brito da Mana, casado, advogado com escritório na Rua das Telecomunicações, número quatro, segundo andar, em Albufeira, declaro que reconheço, feitas perante mim, ao abrigo do disposto no artigo 38º do DL, nº 76-A/2006 de 29.03 e da Portaria nº 657-B/2006, de 29-06, as assinaturas no documento anexo "Contrato Promessa de Compra e Venda" de JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA, divorciada, residente no Sítio de Montechoro, Caixa Postal 900 Y - 8200-088 Albufeira e ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA, casada, residente na Rua Camilo Castelo Branco, nº 2, 8200-276 Albufeira. ----
Verifiquei as suas identidades pela exibição respetivamente, do seu Cartão de cidadão nº 08615326 9 ZZ99, válido até 03.10.2017 e bilhete de identidade nº 4873422 emitido em 17.03.2008, válido até 17.03.2018, emitido pelos Serviços de Identificação de Faro. -----
Albufeira, sete de agosto de dois mil e dezassete. -----

O Advogado



Registo nº 7770L/760

PAULO BRITO DA MANA
ADVOGADO
Responsabilidade Limitada
Cont. nº 101 132 689
Cédula nº 7770
Rua das Telecomunicações, nº 4 - 2º Andar
Apartado 2336 Tel.: 289 585 833 - Fax: 289 512 363
8200 - Albufeira

PAULO BRITO DA MANA
ADVOGADO
Responsabilidade Limitada
Cont. nº 101 132 689
Cédula nº 7770
Rua das Telecomunicações, nº 4 - 2º Andar
Apartado 2336 Tel.: 289 585 833 - Fax: 289 512 363

Doc. N.º 4

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

PAULO JOSÉ DA SILVA
Rua das Telecomunicações, nº 4 - 2º andar
Apartado 2336 Tel.: 289 582 833 Fax: 289 512 363
Cédula nº 770
Responsabilizante Limite

Entre:-----

PROMITENTES VENDEDORAS:-----

JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA, divorciada, natural da freguesia e concelho de Albufeira, portadora do cartão de cidadão n.º 08615326 9 ZZ99, válido até 03.10.2018, residente no Sítio de Montechoro, Caixa Postal 900 Y – 8200-088 Albufeira, do NIF 152941738 ;-----

E-----

ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA, casada sob o regime da comunhão de bens adquiridos com Álvaro José Cosme Guedelha, natural da freguesia e concelho de Albufeira, portadora do bilhete de identidade número 4873422, emitido em 17/03/2008 pelo SIC de Faro, válido até 17/03/2018, e do NIF 121312186, residente na Rua Camilo Castelo Branco, nº 2, 8200-276;-----

na qualidade de **PRIMEIRAS OUTORGANTES** e assim doravante designadas;-----

PROMITENTE COMPRADORA:-----

EUROACÁCIA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA, com sede na Rua Leonel Sotto Mayor, n.º 10-1º esq. 2500-227 Caldas da Rainha, com o número de identificação fiscal 514 186 100, representada pela gerente Ana Filipa Pereira Marques Conde, casada, natural da freguesia de S. Jorge de Arroios, concelho de Lisboa, residente na Rua Leonel Sotto Mayor, n.º 10-1º esq. 2500-227 Caldas da Rainha com o Cartão do Cidadão nº 10743545 4 ZZ1, válido até 07/07/2018 emitido pela Republica Portuguesa e NIF nº 206 484 941, adiante designada como promitente compradora;-----

CONSIDERANDOS:-----

1. As promitentes vendedoras são donas e legítimas proprietárias do prédio rústico, sito em Correia ou Brejos, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, inscrito na matriz predial rústica com o artigo 9 da seção AT, descrito na Conservatória de

PAULO DA SILVA DAMAS
Rua das Telecomunicações, nº 1, 1.º andar
Apartado 2336, 810-000, Albufeira
Resposta nº 11 do L.º 17/2007
Câmara Municipal de Albufeira, P.º 4, 2009-2-303

- Registo Predial de Albufeira, sob o número 14933/20090827, conforme me
documentos que se anexam como documentos n.ºs 1 e 2 por o terreno
sucessão hereditária de Maria Cândida da Conceição Martins e Sebastião Vieira
2. O referido prédio tem a área total de 5125 m2, não obstante constar na caderneta predial
rústica a área de 7.347m2, tendo sido já requerida a retificação das áreas junto ao Instituto
Geográfico Cadastral/Direcção Geral do Território.-----
3. As promitentes vendedoras declaram e a promitente compradora aceita que os limites do
terreno são os constantes na planta à escala 1/500, onde o mesmo se encontra delimitado
a vermelho e que anexa ao presente contrato e assinada pelas outorgantes faz parte
integrante do mesmo como anexo I.-----
4. A promitente compradora pretende previamente à escritura de aquisição submeter junto
da Câmara Municipal de Albufeira, projecto de licenciamento do referido
empreendimento.-----
5. A aprovação do licenciamento pretendido implica, por parte das promitente vendedoras, a
participação do modelo 1 do IMI nos 60 dias subsequentes à aprovação.-----
6. A participação do modelo 1 do IMI implica uma alteração da natureza do prédio, o qual
passará de prédio rústico a lote de terreno para construção.-----
7. Esta alteração implica nova avaliação do prédio.-----
8. As promitentes vendedoras pretendem vender e a promitente compradora pretende
comprar o lote de terreno para construção que resultar da participação do modelo 1 do
IMI;-----
9. Ambas as partes estão cientes que o prédio que será objecto de compra e venda é a
parcela de terreno que resultar da nova avaliação e não o prédio rústico tal como
actualmente existe, pois a aprovação do projecto de arquitetura é condição essencial para
a realização do negócio.-----
10. No referido prédio estão colocadas duas antenas de telecomunicações.-----
11. As promitentes vendedores já diligenciaram pela remoção das referidas antenas e
comprometem-se a removê-las até à data da escritura definitiva.-----
12. O referido prédio tem acesso por uma estrada fisicamente definida, a qual não faz parte
do prédio rústico objecto do presente contrato.-----

PAULO BASTO DAMAS
ADVOCADO
Rua das Telecomunicações, nº 4 - 1.º andar
Res. Cores, nº 131 - 132 686
66 - Média nº 7170 - Foz de Iguaçu
Aparato 2330 - Tel: 289 585 830 - Fax: 289 912 363

13. A aprovação do licenciamento e a remoção das antenas existentes é condição para a realização do negócio definitivo.-----

Pelo que é celebrado o presente contrato promessa de compra e venda que se regerá pelas cláusulas seguintes:-----

1ª

Pelo presente contrato, as promitentes vendedoras, prometem vender à promitente compradora, ou a pessoa que esta indicar, que por sua vez promete comprar, livre de ónus, encargos ou responsabilidades, o lote de terreno para construção que vier a ser inscrito na matriz, na sequência da participação do modelo 1 do IMI, proveniente do prédio rústico melhor identificado no n.º 1 dos considerandos supra.-----

2ª

- a) O preço da prometida venda é de € 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil euros).-----
- b) E será pago da seguinte forma:-----

- 1) Na data da assinatura do presente contrato, a promitente compradora entrega às promitentes vendedoras, como sinal e princípio de pagamento do aludido preço, a quantia de € 20.000,00 (vinte mil euros).-----
- 2) Após a aprovação do projecto de arquitetura a promitente compradora entregará às promitentes vendedoras um reforço de sinal no montante de € 20.000,00 (vinte mil euros).-----
- 3) O remanescente do preço será pago na data da outorga da escritura definitiva de compra e venda por cheque bancário a favor das promitentes vendedoras.-----

3ª

- a) A marcação da escritura definitiva de compra e venda fica a cargo da Segunda Outorgante, devendo ser celebrada até ao dia 30 de Junho de 2018 em local e hora a designar.-----



PAULO ESTRELA DAMASCANO
Rua das Testas nº 107, 132, 9.º andar
Apartado 234, Albufeira - Fax: 289 612 363
Tel: 289 612 365
Câmara Municipal de Albufeira - Fax: 289 612 363
Tel: 289 612 365

- b) Caso não seja possível a outorga da escritura no prazo fixado, somente partes poderão prorrogar o prazo para a realização da mesma .-----
- c) Para os efeitos do disposto no número anterior, a Segunda Outorgante, depende a marcação da escritura definitiva de compra e venda, compromete-se a comunicar às Primeiras Outorgantes, a data, hora e local da celebração do referido título definitivo de compra e venda, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.-----
- d) As Primeiras Outorgantes obrigam-se a fornecer à Segunda Outorgantes, após solicitação desta, todos os documentos relativos ao imóvel objecto do presente contrato, que se mostrem necessários para a instrução da outorga do título definitivo de compra e venda, do referido imóvel.-----

4.º

- a) As Primeiras Outorgantes comprometem-se ainda, a apresentar, até à data da outorga do título definitivo de compra e venda, uma declaração comprovativa da inexistência de dívidas;-----
- b) Até à data da escritura pública de compra e venda as primeiras outorgantes comprometem-se a remover as antenas do prédio prometido vender.-----

5.º

- a) Tendo em conta o estipulado no ponto 4 dos considerandos, as promitentes vendedoras autorizam, desde já, a promitente compradora a intentar processo de licenciamento em seu nome junto da Câmara Municipal de Albufeira, bem como junto das entidades competentes necessárias ao seu licenciamento, nomeadamente, Protecção Civil, Bombeiros, Instituto Nacional de Estatística, Turismo de Portugal, entre outras.-----
- b) Para o efeito, as promitentes vendedoras comprometem-se a emitir procuração a favor da gerente da promitente compradora, conferindo-lhe os necessários poderes para subscrever quaisquer processos de licenciamento de obras junto da Câmara Municipal de Albufeira, relativamente ao prédio em causa, juntar documentos, requerer informações, assinar requerimentos, solicitar pareceres relativamente ao processo em causa, por forma a promitente compradora poder agilizar o processo de licenciamento da obra que pretende licenciar junto dos respetivos organismos públicos.-----

AGENCIAMENTO DA MAN...
Rua das Telhas, 101, 1.2. 693-303
Apartado 2306, 87-230-555 Albufeira
Câmara Municipal de Albufeira, Fax: 230-303

- c) Todas as despesas decorrentes do processo de licenciamento correm por conta da compradora, não obstante possam ser emitidas em nome das promitentes vendedoras;
- d) Não obstante o projecto de licenciamento de obras correr em nome das promitentes vendedoras, a responsabilidade pelo andamento do mesmo é da Promitente Compradora, devendo fornecer atempadamente à Câmara Municipal de Albufeira e às demais entidades competentes todos os elementos que lhe seja pedidos não podendo, nem a título de negligência ser imputado às Promitentes Vendedoras a falta de entrega de quaisquer elementos pedidos, devendo estas, no entanto, colaborar na entrega de documentos que só estas possam fornecer.-

6.ª

- a) A aprovação do projeto de licenciamento é também condição essencial à realização da escritura definitiva de compra e venda, comprometendo-se a promitente compradora diligenciar a expensas suas tudo o que for necessário á instrução do projeto junto da Câmara Municipal de Albufeira.-----
- b) A não aprovação do projeto submetido pela promitente compradora até 30 de Junho de 2018 implica a caducidade do presente contrato com a consequente perda do sinal a favor das promitentes vendedoras.-----

7.ª

- a) Todas as despesas com o pagamento de IMT, escritura e registos, são da responsabilidade da segunda outorgante.-----
- b) Tendo em conta que o prédio objecto do presente contrato é a parcela de terreno que resultar da participação do modelo 1 do IMI, todas as despesas referidas na alínea anterior, nomeadamente IMT, serão pagas em face do valor de venda ou do valor de avaliação do prédio, pela promitente compradora;-----
- c) Na eventualidade do valor de avaliação da parcela de terreno para construção ser superior ao valor de venda supra referido na cláusula 2ª a), não podem as promitentes vendedoras exigir da promitente compradora qualquer outra quantia, nem esta exigir das promitentes vendedoras qualquer compensação pelo pagamento dos impostos que eventualmente tenha que fazer em virtude do valor patrimonial exceder o valor de venda.-----

PAULO BRITO DAVIMIANA
ADVOCADO
Responsabilidade Limitada
Cott. n.º 101-122-689
Cédula n.º 1770
Rua das Telecomunicações, 114 - 2.º Andar
Apartado 2536 Tel: 288 505 833 Fax: 288 512 363
Albufeira

8ª

As partes outorgantes conferem ao presente contrato promessa de compra e venda e de execução específica, não obstante o regime do sinal.-----

9ª

- a) O incumprimento definitivo pelas promitentes vendedoras confere à segunda outorgante o direito de resolver o presente contrato promessa de compra e venda e de exigir daquelas a restituição em dobro de todas as importâncias entregues a título de sinal.-----
- b) O incumprimento definitivo pela segunda outorgante confere às primeiras outorgantes o direito de resolver o presente contrato promessa de compra e venda e de fazer suas todas as importâncias entregues a título de sinal.-----

Para dirimir qualquer litígio emergente do presente contrato será exclusivamente competente o Tribunal Judicial da Comarca de Albufeira, com expressa renúncia a qualquer outro.

Albufeira, 31 de Julho de 2017

As primeiras outorgantes,
Jazeha Patrícia Rescada
Rosa Rescada
Alcântara Correia

A segunda outorgante,

EUROACÁCIA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.
NIPC: 514 163 100
A 3ERENÇA
António Filipe Conde

PAULO BRITO DA MATA
 Responsabilidade Limitada
 Cont. nº 101.132.689
 Cédula nº 770
 Rua das Telecomunicações, nº 4, 2º Andar
 Apartado 2336 Tel: 289 595 833 Fax: 289 512 363
 Albufeira





ORDEM DOS ADVOGADOS

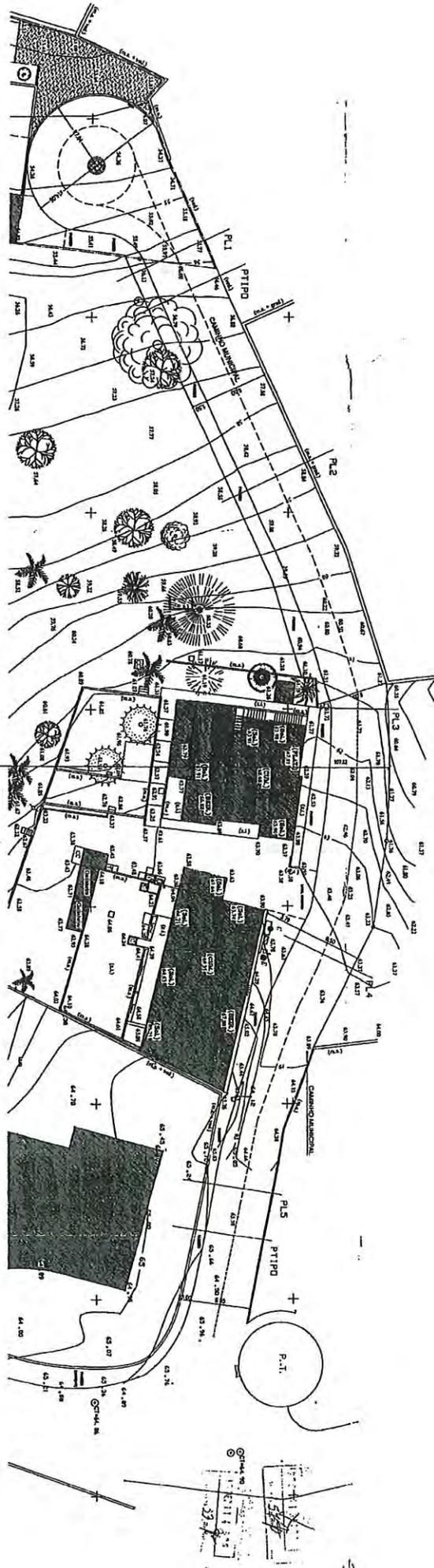
REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS
Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03
Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Paulo de Brito da Mana
CÉDULA PROFISSIONAL: 7770L
IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO
Reconhecimento com menções especiais presenciais
IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS
Jazéline Maria Martins Pescada
Cartão de Cidadão n.º 086153269ZZ99
Rosália Maria Martins Pescada Guedelha
BI n.º 4873422
EXECUTADO A: 2017-08-07 15:10
REGISTADO A: 2017-08-07 15:15
COM O N.º: 7770L/760

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 26810550-622724

PAULO BRITO DAMANA
ADVOGADO
Responsável
Rua das Taipas
Apartado 2336
1650-011 Alentejo
Tel: 211 22 699
Fax: 289 512 363

[Handwritten signature]



Uppis a Plano Geométrico Mensural, sistema Hyper-Cad/Cad/Cad/Libras

| Autoria | | Destino | |
|---------|-----------------------|----------|--|
| Unid | ANDREY JOSEPH ABRAHAM | Projeto | TRILÍNGUA DE PLANOS DO CANTINO LATERAL |
| Projeto | Carvalho - Arquitetos | Execução | 1:1 |
| | BRASIL/RS/RS | Scale | 01 |



Albufeira
MUNICÍPIO

Ofício
Registrado

Exmo(a) Senhor(a)
Andrew Joseph Abrahams
Apartado 2361
8201-918 ALBUFEIRA



Sua referência
21696

Sua comunicação de
23/06/2014

Nossa referência
19.0U/2011

DATA

000569 2015-04-22

ASSUNTO: ... Cláusula de urbanização sem loteamento
Albufeira

Na sequência do requerimento apresentado por V. Exa., em 23/06/2014, cumpre-me informar que esta Câmara Municipal, na apreciação do assunto em epígrafe, em sua reunião realizada no dia 15/04/2015, tomou a seguinte deliberação:

"Foi, deferido nos termos da informação técnica de 16/03/2015."

Com os melhores cumprimentos,

O Vice Presidente
da Câmara Municipal,
(Por Delegação de poderes de 11/06/2014)

- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Em anexo: Cópia da informação técnica
SA/Mat

Requerimento (s) nº (s): 34069 de 28/09/2012; 281 de 03/01/2013; 9205 de 11/03/2013; 30121 de 16/08/2013; 5451 de 14/02/2014 e 21696 de 23/06/2014

Processo nº: 19OU/2011

Requerente: Andrew Joseph Abrahams e Outros

Local da Obra: Correeira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Licença - Obras de urbanização sem loteamento

ASSUNTO APRECIADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE DIA 15/04/2015

DELIBERAÇÃO

Foi, deferido nos termos da informação técnica de 16/03/2015.

O Presidente da Câmara,



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

| | |
|--------|-------|
| ALBCAD | 092JL |
|--------|-------|

Identificação do Processo:

| | |
|---|---|
| Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros Local: Correeira Freguesia: Albufeira | Processo n.º 19OU/2011 |
| Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento | Requerimento n.º 34069 28-09-2012 281 03-01-2013 9205 11-03-2013 30121DI 16-08-2013 30121 16-08-2013 5451 14-02-2014 21696 23-06-2014 |

Parecer do Director de Departamento

Em face das informações técnicas fornecidas remete-se para apreciação superior, devendo ser condicionada nos termos e condições referidas no IT de 16/3/2015, nomeadamente as informações conjuntas do Dr. Paulo Martins e Eng. Paulo Pereira (DJC e SVU).

Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística

Em condições de ser aceite nos termos da informação técnica de 16/03/2015 e informações anexas, as quais os requerentes deverão dar total cumprimento.

Síntese da Informação técnica

Foi solicitado o licenciamento de obras de urbanização decorrentes da aprovação condicionada dos projetos de arquitetura a que se referem os processos de obras nº 66/2010 e 67/2010, nos termos do nº 1 do artigo 25º do RJUE, que se localizam em Correeira, Albufeira.

Na reunião de câmara de 11/6/2014, foi deliberada intenção indeferir o pedido. Nessa sequência, o requerente veio apresentar alterações à solução de escoamento de esgotos domésticos e pluviais.

Face ao exposto na informação técnica anexa, o pedido reúne condições de ser aceite, condicionada ao cumprimento da informação conjunta, subscrita pelo Dr. Paulo Martins e Eng. Paulo Pereira, referida no ponto 1.1 e que se reproduz na íntegra em anexo, para os devidos efeitos.

Acresce informar que:

- O orçamento total das obras de urbanização propostas é de 76 730,32 € + IVA.
- É cedida ao município, para integração no domínio público, a área de 398,50 m², para alargamento da via pública, conforme planta de cedências constante na folha 28 anexa ao requerimento nº 34069, de 28/9/2012.
- É solicitado o prazo de 6 meses, para a execução dos trabalhos.
- O contrato de obras de urbanização referentes às infraestruturas identificadas nos pontos 2 e 3, para além dos termos específicos referidos na informação constante no ponto 1.1, estabelece-se com a câmara municipal e as partes identificadas na declaração apresentada que consta na folha 14, anexa ao requerimento nº 34069, de 28/09/2012.

À Consideração Superior

Albufeira, 16/03/2015

O técnico *Jaqueline Costa*

M. 2015/03/19

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

| | |
|--------|-------|
| ALBCAD | 092JL |
|--------|-------|

Identificação do Processo:

Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros
Local: Correeira
Freguesia: Albufeira

Processo n.º
19OU/2011

Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento

Requerimento n.º

| | |
|---------|------------|
| 34069 | 28-09-2012 |
| 281 | 03-01-2013 |
| 9205 | 11-03-2013 |
| 30121DI | 16-08-2013 |
| 30121 | 16-08-2013 |
| 5451 | 14-02-2014 |
| 21696 | 23-06-2014 |

Informação técnica

Na reunião de câmara de 11/6/2014, foi deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos nos pareceres técnicos de 23.05.2014 e de 19.03.2014 que se dão reproduzidos, e com os quais esta Câmara concorda, é sua intenção indeferir o pedido.

Cumpra a estes serviços informar:

Na sequência da notificação da intenção de indeferimento, o requerente veio apresentar alterações à solução de escoamento de esgotos domésticos e pluviais.

1. No que diz respeito às infraestruturas de **esgotos e drenagem de águas pluviais**, cuja alteração incide a proposta apresentada ao abrigo do requerimento nº 21696, de 23/6/2014, em resposta à deliberação suprarreferida (com intenção de indeferimento do pedido), a mesma obteve informação técnica nos seguintes termos:

1.1. Dos SVI e DJC, com teor favorável condicionado, que se apresenta extrato e se junta em anexo na íntegra para os devidos efeitos:

2.6.2- Assim, deve ser preconizada em projeto, com toda exatidão e rigor, a totalidade da rede predial não pública (esgotos domésticos e pluviais) que abranja os quatro prédios, integrada nos respetivos processos de obras particulares (proc.66/2011, proc.66/2010, proc.67/2010, e lote 179), contendo memória descritiva, ligações respetivas, dimensionamento de condutas, traçado da rede a executar e da já existente, caixas de inspeção e caixas de queda guiada, definição de profundidades, ponto de ligação à rede pública, e, naturalmente, o competente termo de responsabilidade, sendo que esta conceção da rede deve fazer parte dos processos de obras particulares dos prédios em causa. A rede deve ser dimensionada tendo sempre em consideração as situações edificáveis ou previstas para os prédios em causa e atendendo ao cenário sempre mais desfavorável.

2.6.3 – Também deve ficar garantida em projeto de rede predial de esgotos pluviais no processo de obras nº66/210 e 67/2010 a execução de caixas sumidouros, a integrar o domínio privado dos respetivos lotes, dada a impossibilidade de escoamento das águas superficiais do arruamento

1.2. Da DJC com teor favorável condicionado, que se apresenta na íntegra, para os devidos efeitos (constante na etapa nº 3 do SGDCMA/2014/47254 e na informação referida no ponto anterior):

"Consigna-se, preliminarmente, que o assunto não me foi distribuído pela chefia desta DJC. Subscrevo a opinião de que a operação importa a celebração de contrato de urbanização, uma vez que as obras de urbanização em apreço abrangem mais do que um prédio, com proprietários distintos, ficando, pois, sob a alçada do disposto no art. 55º do RJUE. Nos termos e para os efeitos daquele preceito, sugiro que os serviços da DGUP enumerem que infraestruturas deverão constar daquele contrato, para que os interessados possam propor minuta do mesmo, sendo que este deverá prever, obrigatoriamente, a execução e a obrigação de manutenção e reparação das redes de esgotos domésticos e de esgotos

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

| | |
|--------|-------|
| ALBCAD | 092JL |
|--------|-------|

Identificação do Processo:

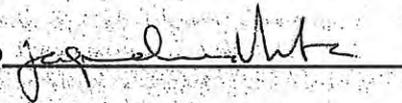
| | |
|---|---|
| Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros Local: Correeira Freguesia: Albufeira | Processo n.º 19OU/2011 |
| Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento | Requerimento n.º 34069 28-09-2012 281 03-01-2013 9205 11-03-2013 30121DI 16-08-2013 30121 16-08-2013 5451 14-02-2014 21696 23-06-2014 |

pluviais pelos proprietários dos prédios por elas servidos, com clara exclusão do Município, contendo ainda a intervenção formal do(s) proprietário(s) do prédio a atravessar pelos colectores respectivos, até à via pública. Uma vez que o registo predial obedece ao princípio da tipicidade, e a referida obrigação de manter e reparar aquelas redes de esgotos não integra o elenco de factos e actos susceptíveis de registo, não pode ser levada a registo, ao contrário do proposto pela DGUP. Assim, deverá a referida obrigação constar, expressamente, quer dos alvarás de construção quer dos de utilização dos prédios envolvidos."

2. De acordo com a informação técnica anteriormente emitida pelo SVI:
 - 2.1. O projeto referente às infraestruturas de **telecomunicações** encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 10 141,63 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.2. O projeto referente às infraestruturas de **resíduos sólidos** encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 1 000,00 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.3. O projeto referente às infraestruturas de **gás** encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 15 000,00 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.4. O projeto referente às infraestruturas de **abastecimento de água**, encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 12 555,30 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.5. O projeto referente às infraestruturas **viárias** encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 18 276,75 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
3. O projeto referente às infraestruturas **elétricas** encontra-se aprovado, conforme ofício da *edp* recebido em 14/3/2014, com estimativa do custo dos trabalhos de 19 756,64€;

Albufeira, 16/03/2015

O técnico



Identificação do Processo:

| | |
|--|--|
| Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros Local: Correia Freguesia: Albufeira | Processo n.º 19OU/2011 |
| Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento | Requerimento n.º 34069 28-09-2012 281 03-01-2013 9205 11-03-2013 30121DI 16-08-2013 30121 16-08-2013 5451 14-02-2014 21696 23-06-2014 |

2.6 - Rede de esgotos domésticos e pluviais (consideram os serviços do DISU que as redes prediais tais como concebidas não reúnam as condições mínimas de exploração e manutenção):

2.6.1 - No que se refere à rede de esgotos domésticos e pluviais, e tendo em consideração as alternativas preconizadas pelo DISU, o promotor optou por uma solução de drenagem na qual as redes domésticas e pluviais iriam tão somente integrar as redes prediais dos prédios afetos a essas infraestruturas, sendo suprimidas essas infraestruturas do projeto de drenagem de esgotos (pluviais e domésticos) da via pública; resultando da informação do DISU que estas infraestruturas, na opção proposta pelos requerentes, têm condições para integrar exclusivamente a rede predial dos prédios afetos, não ficando nenhum troço afeto ao domínio público, evitando assim ambiguidades legais quanto a uma eventual responsabilização da Câmara pelas infraestruturas, situação que mereceu parecer favorável do Diretor do DISU (etapa 8.3 corrigida em etapa 10 em sgdcm/2014/47264), que se dão na íntegra como reproduzidos na presente informação.

2.6.2 - Assim, deve ser preconizada em projeto, com toda exatidão e rigor, a totalidade da rede predial não pública (esgotos domésticos e pluviais) que abranja os quatro prédios, integrada nos respetivos processos de obras particulares (proc.66/2011, proc.66/2010, proc.67/2010, e lote 179), contendo memória descritiva, ligações respetivas, dimensionamento de condutas, traçado da rede a executar e da já existente, caixas de inspeção e caixas de queda guiada, definição de profundidades, ponto de ligação à rede pública, e, naturalmente, o competente termo de responsabilidade, sendo que esta conceção da rede deve fazer parte dos processos de obras particulares dos prédios em causa e atendendo ao cenário sempre mais desfavorável.

2.6.3 - Também deve ficar garantida em projeto de rede predial de esgotos pluviais no processo de obras nº66/210 e 67/2010 a execução de caixas sumidouro, a integrar o domínio privado dos respetivos lotes, dada a impossibilidade de escoamento das águas superficiais do arruamento

2.6.4 - Esta situação tem a ver com a informação dos serviços da DISU segundo a qual as infraestruturas, tal como estão já concebidas dentro do lote proc.66/2010 e proc.67/2010, não reúnam condições mínimas de exploração e manutenção das redes de drenagem projetadas executadas, ao que acresce o facto de que a construção das moradias proc.66/210 e proc.67/2010 foi levada a efeito, tendo sido emitida licença de construção, quando a sua aprovação estava condicionada à apreciação do processo de obras de urbanização sem loteamento 19OU/2011, sendo essas mesmas infraestruturas executadas com total desconhecimento e acompanhamento por parte dos serviços.

3 - Por fim, e de forma a suprir indefinições em termos de futuras responsabilidades, que podem resultar em prejuízos dos particulares, pedidos de indemnizações, conflitos entre particulares, assinala-se a necessidade de uma maior manutenção, sob pena de ocorrerem entupimentos frequentes, pelo que se considera que deve ser dado integral cumprimento ao parecer jurídico datado de 01-09-2014 o que se reproduz na íntegra:

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

| | |
|--------|-------|
| ALBCAD | 092JL |
|--------|-------|

Identificação do Processo:

Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros
Local: Correeira
Freguesia: Albufeira

Processo n.º
19OU/2011

Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento

Requerimento n.º

| | |
|---------|------------|
| 34069 | 28-09-2012 |
| 281 | 03-01-2013 |
| 9205 | 11-03-2013 |
| 30121DI | 16-08-2013 |
| 30121 | 16-08-2013 |
| 5451 | 14-02-2014 |
| 21696 | 23-06-2014 |

Operações Efetuadas: em 01-09-2014 às 12:45 por Paulo Martins

Fase:

Interventor: Paulo Martins

Executante: Paulo Martins

Data de Leitura: 01-09-2014 12:39:07

Envio: 01-09-2014 12:46:11

Assinada: não

Documentos:

Cópias Para:

Informação: Consigna-se, preliminarmente, que o assunto não me foi distribuído pela chefia desta D.G.

21

Suscrevo a opinião de que a operação importa a celebração de contrato de urbanização, uma vez que as obras de urbanização em apreço abrangem mais do que um prédio, com proprietários distintos, ficando, pois, sob a alçada da disposição no art. 55º do RJUE.

Nos termos e para os efeitos daquele preceito, sugiro que os serviços da DGUP, enuntem que infraestruturas deverão constar daquele contrato, para que os interessados possam propor minuta do mesmo, sendo que este deverá prever, obrigatoriamente, a execução e a obrigação de manutenção e reparação das redes de esgotos domésticos e de esgotos pluviais pelos proprietários dos prédios por elas servidos, com clara exclusão do Município, contendo ainda a intervenção formal do(s) proprietário(s) do prédio a atravessar pelos colectores respectivos, até à via pública.

Uma vez que o registo predial obedece ao princípio da tipicidade, e a referida obrigação de manter e reparar aquelas redes de esgotos não integra o elenco de factos e actos susceptíveis de registo, não pode ser levada a registo, ao contrário do proposto pela DGUP. Assim, deverá a referida obrigação constar, expressamente, quer dos alvarás de construção quer dos de utilização dos prédios envolvidos.

4 – Face ao exposto nos pontos supra, julga-se assim que a condição apresentada pela parte interessada deve ir ao encontro dos pontos supra, tal como deve dar cumprimento ao parecer jurídico datado de 01-09-2014, o qual assenta na Informação Interna destes serviços emitida em 04.08.2014 e sgdcma/2014/47254, que se dão na íntegra como reproduzidos na presente informação.

5 – A título informativo cumpre informar uma outra alternativa viável que passaria então por possibilitar a preconização dos esgotos domésticos e pluviais no arruamento público, desde que a drenagem dos mesmos fosse possível através de um corredor de passagem no lote 173 (a autorizar pelos proprietários deste), permitindo assim encarar que para o proc. 66/2011, os esgotos fossem drenados através de rede pública (pluvial e esgotos) no arruamento público, não sobrecarregando toda a rede predial que se define em pontos supra, salvaguardado condições de acesso de manutenção por parte da Câmara e diminuindo drasticamente os riscos já devidamente enunciados, solução a que os interessados não deram qualquer resposta em termos de encarar esta situação de viabilidade, o que possibilitaria.

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

| | |
|--------|-------|
| ALBCAD | 092JL |
|--------|-------|

Identificação do Processo:

Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros
Local: Correira
Freguesia: Albufeira

Processo n.º
19OU/2011

Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento

Requerimento n.º

| | |
|---------|------------|
| 34069 | 28-09-2012 |
| 281 | 03-01-2013 |
| 9205 | 11-03-2013 |
| 30121DI | 16-08-2013 |
| 30121 | 16-08-2013 |
| 5451 | 14-02-2014 |
| 21696 | 23-06-2014 |

5.1 - Passar as infraestruturas de rede de esgotos domésticos e pluviais do processo 66/2010 e 67/2010 a integrar a rede predial dos respetivos processos de obras particulares com direito de passagem através do lote 179, conferido pelo proprietário do mesmo;

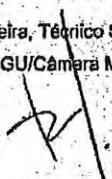
5.2 - E criar infraestruturas de rede de esgotos pluviais e domésticos em arruamento público que recebam os esgotos do proc. 66/2011 e a escorrência das águas superficiais do arruamento, através de um corredor de passagem dentro do lote 173 (a autorizar pelo proprietário), permitindo assim aos serviços da Câmara efetuar a sua manutenção e intervenção.

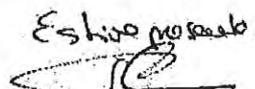
Em conclusão: Face ao exposto sou de parecer que se deverá informar os requerentes, nos termos do acima exposto, que, tendo presente a proposta apresentada pelos ora requentes, e salvo melhor entendimento, deverão dar cumprimento à presente informação técnica e ao parecer jurídico referido em 3) supra, de modo a possibilitar à Câmara decidir sobre a matéria (etapa 11 do sgdcma/2014/47254).

A presente informação dá seguimento a ordem superior verbal, desta data, do Sr. Chefe da DGUP, tendo sido acompanhada pelo Consultor Jurídico, conforme determinado naquele despacho.

É quanto cumpre informar, remetendo-se à consideração superior.

Paulo Pereira, Técnico Superior
DGUP/DPGU/Câmara Municipal de Albufeira

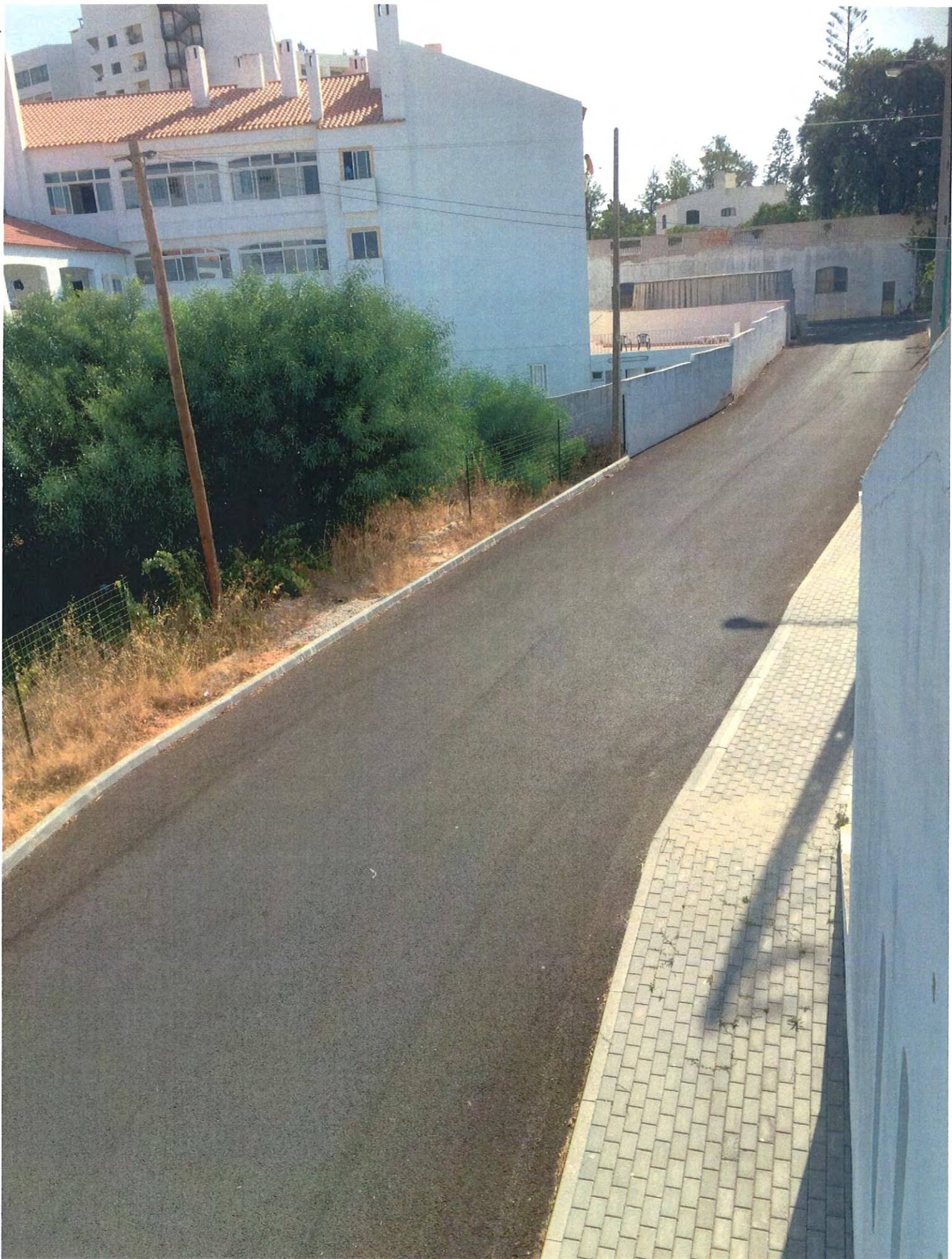


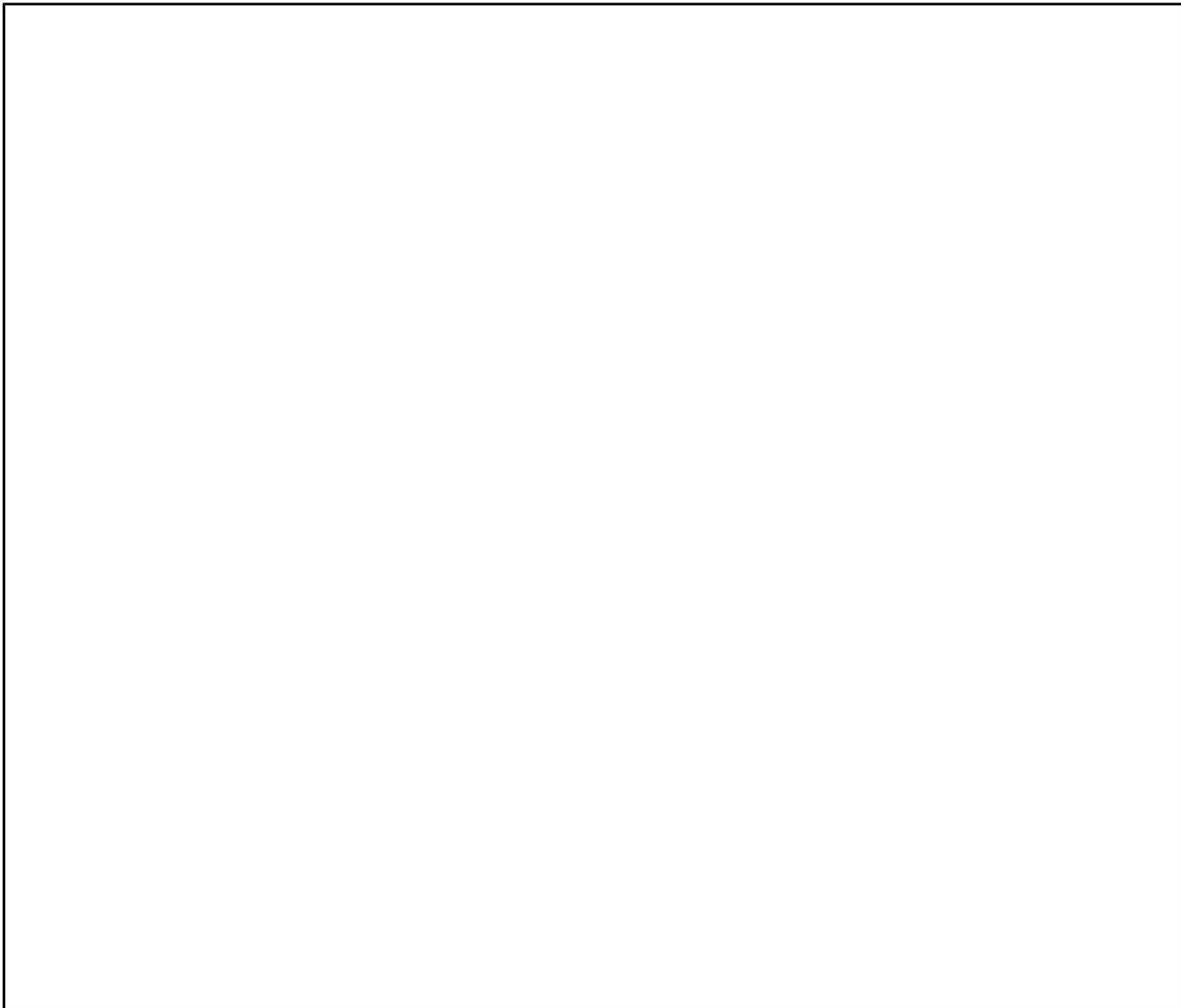
Estávio Martins

Paulo H. Martins
DJC

Albufeira, 18 de Dezembro de 2014.









O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Município

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Exm.º Senhor

**Presidente da Câmara Municipal de
Albufeira**

**Assunto: Procedimento de discussão Pública da Proposta de
Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.**

**EUROACÁCIA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA, com sede na Rua
Leonel Sotto Mayor, n.º 10 - 1º esquerdo, 2500-227 Caldas da
Rainha, NIPC 514 186 100, representada pela gerente **Ana
Filipa Pereira Marques Conde**, casada, natural da freguesia
de S. Jorge de Arroios, concelho de Lisboa, portadora do
cartão de cidadão n.º 10743545 4 ZZ1 válido até 07.07.2018
e do NIF 206 484 941, residente na Rua Leonel Sotto Mayor,
n.º 10 - 1º esquerdo, 2500-227 Caldas da Rainha, vem na
qualidade de promitente compradora do **prédio rústico situado
em Correeira ou Brejos, com a área de 5125m2, inscrito na
matriz sob o art.º 9 secção AT, descrito na CRP sob o n.º
14933/20090827 - Albufeira, apresentar****

**Reclamação e sugestões de alteração sobre as novas regras
urbanísticas previstas na proposta de alteração do Plano o
que faz nos termos seguintes:**

I - Apreciação

1. Por contrato promessa de compra e venda, datado de 31 de Julho de 2017, cuja cópia se anexa como documento n.º 1, a ora signatária prometeu adquirir a **Rosália Maria Martins Pescada Guedelha**, natural da freguesia e

concelho de Albufeira, casada com Álvaro José Cosme Guedelha, sob o regime da comunhão de adquiridos, portadora do bilhete de identidade n.º 4873422 emitido em 17/03/2008 pelo SIC de Faro, válido até 17/03/2018 e do NIF 121 312 186, residente na Rua Camilo Castelo Branco, n.º 2, 8200-276 Albufeira, e **Jazelina Maria Martins Pescada**, divorciada, natural da freguesia e concelho de Albufeira, portadora do cartão de cidadão n.º 08615326 9 ZZ99, válido até 03.10.2018 e do NIF 152 941 738, residente no Sítio do Montechoro, caixa postal 900 Y, 8200-088 Albufeira, o **prédio rústico situado em Correeira ou Brejos, com a área de 5125m2, inscrito na matriz sob o art.º 9 secção AT, descrito na CRP sob o n.º 14933/20090827 - Albufeira**, cuja identificação melhor consta da caderneta matricial, certidão de teor e certidão emitida pelo serviço de Finanças de Albufeira, que se juntam e se dão por integralmente reproduzidos para os devidos e legais efeitos como documentos n.º 2, 3 e 4.

2. A outorga do referido contrato promessa teve por base a prévia consulta a essa edilidade acerca dos instrumentos de gestão urbanística aplicáveis ao prédio em causa.
3. De acordo com o PУCCA em vigor o prédio encontra-se integrado na sub-categoria de solo urbano residencial e turístico (SUCRT).
4. De acordo com a proposta de alteração do PУCCA o prédio em apreço passa a estar integrado na sub-categoria de espaço urbano, espaços habitacionais - tipo 3 (SUEH-T3)

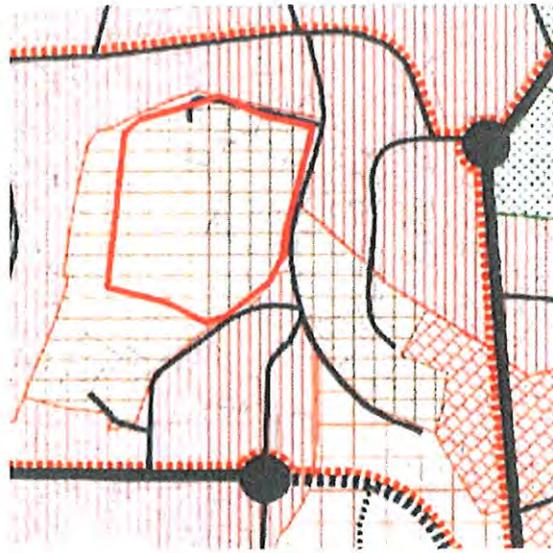


Figura 1 - extracto do PUGCA com a localização do prédio.

5. De acordo com o regulamento do PUGCA em vigor o SUCRT destina-se a habitação podendo integrar empreendimentos turísticos e outros usos compatíveis com os primeiros quando localizados em espaços destinados a usos não habitacionais, cfr. art.º 25.º/1.
6. Com base na admissibilidade de construção de empreendimentos turísticos no prédio prevista no PUGCA em vigor, a ora signatária desenvolveu um projecto para um empreendimento turístico para o referido prédio, conforme melhor se demonstra pelas plantas anexas como documentos n.ºs 5, 6 e 7
7. Trata-se de um projecto de elevada qualidade, através do qual se pretende exponenciar o aproveitamento turístico do espaço em causa, e que para além da unidade hoteleira propriamente dita, inclui um SPA de topo, contribuindo para a qualificação da oferta hoteleira da cidade de Albufeira em geral, e da zona de Montechoro em particular.
8. O projecto está em fase adiantada de desenvolvimento já se encontrando firmadas parcerias com vista à sua execução.

9. De acordo com a proposta de alteração do PUGCA, o prédio em causa passa a estar integrado na sub-categoria de SUEH - T3, onde apenas é permitido o uso habitacional, cfr. art.º 25.º/6/b.
10. A proposta de alteração do PUGCA inviabiliza assim a instalação da unidade hoteleira cujo projecto, como já se referiu, se encontra em avançado estado de desenvolvimento.
11. Com todo o devido respeito, considera a interessada que não existe qualquer fundamento urbanístico ou de ordenamento do território que justifique a proibição do aproveitamento turístico deste prédio, atentas por um lado as suas características físicas e a sua localização estratégica na zona de Montechoro, nas proximidades de outras unidades hoteleiras, e por outro lado, atenta a classificação dos terrenos a sudeste, como SUEC - T1, nos quais são permitidos tanto habitação como empreendimentos turísticos, cfr. art.º 26.º/4/b..
12. Em face de tudo quanto antecede considera a interessada que a regulamentação urbanística constante da proposta de alteração do PUGCA deverá ser revista por forma a contemplar a possibilidade de instalação de uma unidade hoteleira no prédio em apreço.
13. Por outro lado, na planta de zonamento da proposta está representada no prédio uma via proposta que no seu limite Norte já se encontra totalmente executada há alguns anos, conforme levantamento topográfico que se anexa como documento n.º 8, a qual foi executada no âmbito do processo de licenciamento n.º 190U/2011, cujo despacho de deferimento se anexa como documento n.º 9.
14. A referida via no sentido Norte/Sul/Nascente não tem qualquer justificação nem se integra em qualquer

esquema viário minimamente perceptível, pois o prédio já se encontra circundado por vias rodoviárias, completamente concluídas (vide processo 190U/2011 supra melhor identificado) e a via proposta não só não dá acesso a quaisquer edificações, como divide a zona não edificada do prédio em duas parcelas, conforme melhor consta no extrato seguinte:

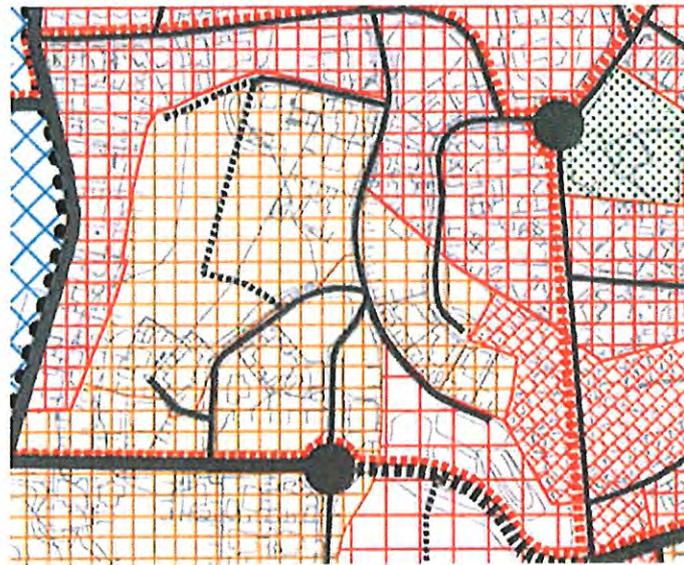


Figura 2 - extracto do PUCA e localização do prédio com a marcação da via proposta

15. Por outro lado, na planta de zonamento da proposta está representada no prédio uma via proposta que no seu limite Norte já se encontra totalmente executada há alguns anos.
16. E que no sentido Norte/Sul/Nascente não tem qualquer justificação nem se integra em qualquer esquema viário minimamente perceptível, pois o prédio já se encontra circundado por vias rodoviárias, e a via proposta não só não dá acesso a quaisquer edificações, como divide a zona não edificada do prédio em duas parcelas.

II- Proposta

17. Por forma a manter a admissibilidade de aproveitamento turístico do prédio prevista no PУCCA em vigor, propõe-se em alternativa uma de duas soluções:

a) Integração do prédio na subcategoria de espaço urbano SUEC-T1, A, B ou D; ou em alternativa,

b) Alteração da regulamentação aplicável ao SUEH-T3, acrescentando-se na alínea b) do n.º 6 do art.º 25.º que além da habitação são também permitidos empreendimentos turísticos.

18. Para além disso deve ser corrigida a planta de zonamento no que respeita à via proposta identificando-se a via existente no limite Norte do prédio como totalmente executada, e eliminando-se a parte da via proposta no sentido Norte/Sul/Nascente por não ter qualquer justificação nem urbanística nem rodoviária.

III - Justificação da proposta:

19. A proibição do aproveitamento e utilização turística dos solos do prédio em apreço mostra-se desadequada à respectiva localização estratégica numa zona da cidade de Albufeira com forte componente turística e não contribui para a qualificação da oferta turística da cidade.

20. Com efeito, considerando o aumento da procura turística que se vem registando em Portugal e no Algarve e Albufeira em particular, e face à zona da cidade em que se localizam os prédios, considera-se que a sua aptidão natural é a turística, razão pela qual essa utilização turística deve ser mantida na proposta de alteração do PУCA, considerando-se o contributo que daí advém para o aumento da oferta de alojamento turístico de natureza hoteleira e para o

correspondente desenvolvimento económico-turístico da cidade.

21. Sendo que por outro lado a proibição de empreendimentos turísticos nesta zona da cidade é susceptível de conduzir a outro tipo de aproveitamento, v.g. alojamento local, que embora não qualificado como turístico tem como fim último a sua utilização por turistas, mas que origina uma oferta menos qualificada e com menores vantagens em termos de desenvolvimento económico -turístico.

22. Tendo em conta o projecto já desenvolvido pela ora signatária, o qual se encontra em fase final de elaboração e as parcerias já firmadas com investidores estrangeiros, a alteração prevista acarreta graves prejuízos para a signatária pondo inclusivamente em causa todo o processo negocial já assumido.

Nestes termos requer-se a V. Ex^a que presente reclamação e as propostas ora efectuadas sejam atendidas introduzindo-se as concomitantes correcções, rectificações e alterações na proposta do Plano objecto do presente procedimento de consulta pública.

Junta: 9 documentos

E.D.

EUROACÁCIA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.
NIPC: 514 186 100
A GERÊNCIA

António Filipe Conde

PAULO BRITO DA MANA
Advogado
Rua das Telecomunicações, nº 4, 2º andar
8200-Albufeira
Tele: 289 585833 Fax: 289 512363

Reconhecimento gratuito

RECONHECIMENTO DE ASSINATURA PRESENCIAL

Eu, Paulo Jorge saias Brito da Mana, casado, advogado com escritório na Rua das Telecomunicações, número quatro, segundo andar, em Albufeira, declaro que reconheço, feitas perante mim, ao abrigo do disposto no artigo 38º.do DL, nº 76-A/2006 de 29.03 e da Portaria nº 657-B/2006, de 29-06, as assinaturas no documento anexo "Contrato Promessa de Compra e Venda" de JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA, divorciada, residente no Sítio de Montechoro, Caixa Postal 900 Y - 8200-088 Albufeira e ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA, casada, residente na Rua Camilo Castelo Branco, nº 2, 8200-276 Albufeira. -----
Verifiquei as suas identidades pela exibição respetivamente, do seu Cartão de cidadão nº 08615326 9 ZZ99, válido até 03.10.2017 e bilhete de identidade nº 4873422 emitido em 17.03.2008, válido até 17.03.2018, emitido pelos Serviços de Identificação de Faro. -----
Albufeira, sete de agosto de dois mil e dezassete. -----

O Advogado



Registo nº 7770L/760

PAULO BRITO DA MANA
ADVOGADO
Responsabilidade Limitada
Cont. nº 101 132 689
Cédula nº 7770
Rua das Telecomunicações, nº 4 - 2º Andar
Apartado 2336 Tel.: 289 585 833 - Fax: 289 512 363
8200 - Albufeira

PAULO BRITO DA MANA
ADVOGADO
Responsabilidade Limitada
Cont. nº 101 132 689
Cédula nº 7770
Rua das Telecomunicações, nº 4 - 2º Andar
Apartado 2336 Tel.: 289 585 833 - Fax: 289 512 363

Doc. N.º 1

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

PAUQUITO ENRIQUE
RUA DAS TELECOMUNICAÇÕES Nº 4 - 2ª Andar
Apartado 2330 Tel: 289 585 832 - Fax: 289 512 363
Cédula nº 101 132 688
Reg.ª Municipalidade Limitada
8200 - Albufeira

Entre:-----

PROMITENTES VENDEDORAS:-----

JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA, divorciada, natural da freguesia e concelho de Albufeira, portadora do cartão de cidadão n.º 08615326 9 ZZ99, válido até 03.10.2018, residente no Sítio de Montechoro, Caixa Postal 900 Y – 8200-088 Albufeira, do NIF 152941738 ;-----

E-----

ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA, casada sob o regime da comunhão de bens adquiridos com Álvaro José Cosme Guedelha, natural da freguesia e concelho de Albufeira, portadora do bilhete de identidade número 4873422, emitido em 17/03/2008 pelo SIC de Faro, válido até 17/03/2018, e do NIF 121312186, residente na Rua Camilo Castelo Branco, nº 2, 8200-276;-----

na qualidade de PRIMEIRAS OUTORGANTES e assim doravante designadas;-----

PROMITENTE COMPRADORA:-----

EUROACÁCIA – SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA, com sede na Rua Leonel Sotelo Mayor, n.º 10-1º esq. 2500-227 Caldas da Rainha, com o número de identificação fiscal 514 186 100, representada pela gerente Ana Filipa Pereira Marques Conde, casada, natural da freguesia de S. Jorge de Arroios, concelho de Lisboa, residente na Rua Leonel Sotelo Mayor, n.º 10-1º esq. 2500-227 Caldas da Rainha com o Cartão do Cidadão nº 10743545 4 ZZ1, válido até 07/07/2018 emitido pela Republica Portuguesa e NIF nº 206 484 941, adiante designada como promitente compradora;-----

CONSIDERANDOS:-----

1. As promitentes vendedoras são donas e legítimas proprietárias do prédio rústico, sito em Correira ou Brejos, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, inscrito na matriz predial rústica com o artigo 9 da seção AT, descrito na Conservatória de

PAULO BRUNO DA SILVA
Responsável Técnico
C.O.P. n.º 112/89
Rua das Telecomunicações, n.º 4 - Fátima
Apartado 2399 tel. 22 535 333 - Alameda

- Registo Predial de Albufeira, sob o número 14933/20090827, conforme m
documentos que se anexam como documentos n.ºs 1 e 2 por o terreno e da outorga
sucessão hereditária de Maria Cândida da Conceição Martins e Sebastião Vieira
2. O referido prédio tem a área total de 5125 m2, não obstante constar na caderneta predial rústica a área de 7.347m2, tendo sido já requerida a retificação das áreas junto ao Instituto Geográfico Cadastral/Direcção Geral do Território.-----
 3. As promitentes vendedoras declaram e a promitente compradora aceita que os limites do terreno são os constantes na planta à escala 1/500, onde o mesmo se encontra delimitado a vermelho e que anexa ao presente contrato e assinada pelas outorgantes faz parte integrante do mesmo como anexo I.-----
 4. A promitente compradora pretende previamente à escritura de aquisição submeter junto da Câmara Municipal de Albufeira, projecto de licenciamento do referido empreendimento.-----
 5. A aprovação do licenciamento pretendido implica, por parte das promitente vendedoras, a participação do modelo 1 do IMI nos 60 dias subseqüentes à aprovação.-----
 6. A participação do modelo 1 do IMI implica uma alteração da natureza do prédio, o qual passará de prédio rústico a lote de terreno para construção.-----
 7. Esta alteração implica nova avaliação do prédio.-----
 8. As promitentes vendedoras pretendem vender e a promitente compradora pretende comprar o lote de terreno para construção que resultar da participação do modelo 1 do IMI;-----
 9. Ambas as partes estão cientes que o prédio que será objecto de compra e venda é a parcela de terreno que resultar da nova avaliação e não o prédio rústico tal como actualmente existe, pois a aprovação do projecto de arquitetura é condição essencial para a realização do negócio.-----
 10. No referido prédio estão colocadas duas antenas de telecomunicações.-----
 11. As promitentes vendedores já diligenciaram pela remoção das referidas antenas e comprometem-se a removê-las até à data da escritura definitiva.-----
 12. O referido prédio tem acesso por uma estrada fisicamente definida, a qual não faz parte do prédio rústico objecto do presente contrato.-----
-

13. A aprovação do licenciamento e a remoção das antenas existentes é condição para a realização do negócio definitivo.

Pelo que é celebrado o presente contrato promessa de compra e venda que se regerá pelas cláusulas seguintes:

PAULO BRUNO DAMIANI
Advogado
Rua das Três Comunicações, nº 4 - 2.º andar
Apareado 23301-001 - Tel: 289 585 830 - Fax: 289 912 988
CNPJ nº 10.112.686
Registro de Imóveis nº 71710

1ª

Pelo presente contrato, as promitentes vendedoras, prometem vender à promitente compradora, ou a pessoa que esta indicar, que por sua vez promete comprar, livre de ônus, encargos ou responsabilidades, o lote de terreno para construção que vier a ser inscrito na matriz, na sequência da participação do modelo 1 do IMI, proveniente do prédio rústico melhor identificado no n.º 1 dos considerandos supra.

2ª

- a) O preço da prometida venda é de € 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil euros).
- b) E será pago da seguinte forma:

- 1) Na data da assinatura do presente contrato, a promitente compradora entrega às promitentes vendedoras, como sinal e princípio de pagamento do aludido preço, a quantia de € 20.000,00 (vinte mil euros).
- 2) Após a aprovação do projecto de arquitetura a promitente compradora entregará às promitentes vendedoras um reforço de sinal no montante de € 20.000,00 (vinte mil euros).
- 3) O remanescente do preço será pago na data da outorga da escritura definitiva de compra e venda por cheque bancário a favor das promitentes vendedoras.

3ª

- a) A marcação da escritura definitiva de compra e venda fica a cargo da Segunda Outorgante, devendo ser celebrada até ao dia 30 de Junho de 2018 em local e hora a designar.

Rua das Telecomunicações, s/n.
Apartado 2336 - Albufeira
Câmara Municipal de Albufeira
Albufeira, 8200-000, Portugal
Tel. 289 306 000 Fax 289 306 001
E-mail: camara@cm-albufeira.pt
www.cm-albufeira.pt

PALMIRA
D. MANUEL
D. MANUEL

- c) Todas as despesas decorrentes do processo de licenciamento correm por conta da Promitente Compradora, não obstante possam ser emitidas em nome das promitentes vendedoras
- d) Não obstante o projecto de licenciamento de obras correr em nome das Promitentes Compradoras, a responsabilidade pelo andamento do mesmo é da Promitente Compradora, devendo fornecer atempadamente à Câmara Municipal de Albufeira e às demais entidades competentes todos os elementos que lhe seja pedidos não podendo, nem a título de negligência ser imputado às Promitentes Vendedoras a falta de entrega de quaisquer elementos pedidos, devendo estas, no entanto, colaborar na entrega de documentos que só estas possam fornecer.-

6.ª

- a) A aprovação do projeto de licenciamento é também condição essencial à realização da escritura definitiva de compra e venda, comprometendo-se a promitente compradora diligenciar a expensas suas tudo o que for necessário á instrução do projeto junto da Câmara Municipal de Albufeira.-----
- b) A não aprovação do projeto submetido pela promitente compradora até 30 de Junho de 2018 implica a caducidade do presente contrato com a consequente perda do sinal a favor das promitentes vendedoras.-----

7.ª

- a) Todas as despesas com o pagamento de IMT, escritura e registos, são da responsabilidade da segunda outorgante.-----
- b) Tendo em conta que o prédio objecto do presente contrato é a parcela de terreno que resultar da participação do modelo 1 do IMI, todas as despesas referidas na alínea anterior, nomeadamente IMT, serão pagas em face do valor de venda ou do valor de avaliação do prédio, pela promitente compradora;-----
- c) Na eventualidade do valor de avaliação da parcela de terreno para construção ser superior ao valor de venda supra referido na cláusula 2ª a), não podem as promitentes vendedoras exigir da promitente compradora qualquer outra quantia, nem esta exigir das promitentes vendedoras qualquer compensação pelo pagamento dos impostos que eventualmente tenha que fazer em virtude do valor patrimonial exceder o valor de venda.-----

PAULO BRITO DE MOURA
ADVOGADO
Responsabilidade Limitada
Cont. n.º 101 132 689
Cédula n.º 770
Rua das Telecomunicações, 2.ª Andar
Apartado 2395 Tel.: 249 535 833 Fax: 249 512 355
8200 - Albufeira

8ª

As partes outorgantes conferem ao presente contrato promessa de compra e venda de execução específica, não obstante o regime do sinal.-----

9ª

- a) O incumprimento definitivo pelas promitentes vendedoras confere à segunda outorgante o direito de resolver o presente contrato promessa de compra e venda e de exigir daquelas a restituição em dobro de todas as importâncias entregues a título de sinal.-----
- b) O incumprimento definitivo pela segunda outorgante confere às primeiras outorgantes o direito de resolver o presente contrato promessa de compra e venda e de fazer suas todas as importâncias entregues a título de sinal.-----

Para dirimir qualquer litígio emergente do presente contrato será exclusivamente competente o Tribunal Judicial da Comarca de Albufeira, com expressa renúncia a qualquer outro.

Albufeira, 31 de Julho de 2017

As primeiras outorgantes,

Jazeha Patrícia Pescada
Fosca Pescada
Alicia Catarina Pardo

A segunda outorgante,

EUROACÁCIA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, LDA.
NIPC: 514 153 100
A 3ERENÇA

Dr. Filipe Conde

PAULO BRITO DA SILVA
 Responsabilidade Limitada
 Cont. nº 101, 132-689
 Caixa nº 770
 Rua das Telecomunicações, nº 4 - 2º Andar
 Apartado 2936, Tel: 208 505-933 - Fax: 208 612-369
 Albufeira



- LEGENDA**
- Unão do terreno
 - ▨ Marca do estorno ou pintura de estorno
 - Cota não identificada
 - ▣ Poste electricidade II, I
 - Poste telefonico
 - ☼ Poste de iluminação
 - ⊗ Cão eguas potáveis
 - Sistema de canalização fixados

| | | |
|--|---|--|
| o requerente: | LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO Correia - Albufeira | escala 1/200 |
| el. Medida: Nº ponto: Engenheiro: Jorge Al. L. Paisito Rita Paisito Tel: 201225517 Tel: 201222117 | COORDENADAS HAYFORD GAUSS DATUM 73 COTAS REFERIDAS AO NIVEL MEDIO (unidades em metros) | projeção: SICRTE 214209 zona: 14N099 |



ORDEM DOS ADVOGADOS

REGISTO ONLINE DOS ACTOS DOS ADVOGADOS

Artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29-03

Portaria n.º 657-B/2006, de 29-06

Dr.(a) Paulo de Brito da Mana

CÉDULA PROFISSIONAL: 7770L

IDENTIFICAÇÃO DA NATUREZA E ESPÉCIE DO ACTO

Reconhecimento com menções especiais presenciais

IDENTIFICAÇÃO DOS INTERESSADOS

Jazolina Maria Martins Pescada

Cartão de Cidadão n.º 086153269ZZ99

Rosália Maria Martins Pescada Guedelha

BI n.º 4873422

EXECUTADO A: 2017-08-07 15:10

REGISTADO A: 2017-08-07 15:15

COM O N.º: 7770L760

Poderá consultar este registo em <http://oa.pt/atos>
usando o código 26810550-622724

PAULO BRITO DA MANA
ADVOGADO
Rua das Telecomunicações, 1.º 4 - 2.º Andar
Apartado 2336 T
91132689
7770
91535833 - Fax: 2686512368
00 - Albufeira

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 08 - FARO **CONCELHO:** 01 - ALBUFEIRA **FREGUESIA:** 06 - ALBUFEIRA E OLHOS DE ÁGUA
SECÇÃO: AT **ARTIGO MATRICIAL N.º:** 9 **ARV:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

Freguesia: 080101 **Tipo:** R **Secção:** AT **Artigo:** 9 **Arv/Col:**

NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO

Correeira

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz: 1986 **Valor Patrimonial Inicial:** €362,92

Valor Patrimonial Actual: €106,21 **Determinado no ano:** 1989

Área Total (ha): 0,734700

PARCELAS

Parcela: 1 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 3ª **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,632700 ha **Rendimento Parcial:** €5,01

Parcela: 2 **Q.C.:** CRRL - CONSTRUÇÃO RURAL **Classe:** 0 (ZERO) **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,002000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

Parcela: 2 **Q.C.:** URB - URBANO **Classe:** 0 (ZERO) **Percentagem:** 0,00%

Área: 0,100000 ha **Rendimento Parcial:** €0,00

TITULARES

Identificação fiscal: 121312186 **Nome:** ROSALIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA

Morada: AREIAS S JOÃO, ALBUFEIRA, 8200-000 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** IMP DE SELO N.º
1573905

Identificação fiscal: 152941738 **Nome:** JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA

Morada: CX P 905-Y, BREJOS-MONTECHORO, 8200-317 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/2 **Documento:** IMPOSTO DE SELO **Entidade:** IMP DE SELO N.º
1573905

OBSERVAÇÕES

Procº nº 89/2007-Correccção de áreas.



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo B

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1007 - ALBUFEIRA

Obtido via internet em 2017-08-31

O Chefe de Finanças

(José Manuel de Paiva Rodrigues)

registo predial
online

Doc. N.º 3.

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-1510-75220-080101-014933

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: CORREIRA OU BREJOS

ÁREA TOTAL: 5125 M2

ÁREA DESCOBERTA: 5125 M2

MATRIZ n.º: 9 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: AT

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Cultura arvense. Norte- Caminho e outros; Sul- Pé do Monte, Lda; nascente- Herdeiros de Pedro Gonçalves Ataíde; Poente- Manuel Francisco Edmundo e outros. Desanexado os prédios N.ºs15492/20101019- 318,58m2, 15880/20110315- 1243,42m2. (Área actualizada após desanexações).

O(A) Conservador(a)

Jorge Manuel Moura Chaves

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Albufeira.

AP. 215 de 2014/07/22 10:09:51 UTC - Servidão

Registado no Sistema em: 2014/07/22 10:09:51 UTC

CAUSA : Compra

SERVIDÃO DE ÁGUAS -para passagem de condutas de águas pluviais e esgotos domésticos que atravessa o prédio em toda a sua largura, numa extensão aproximada de 28 metros e largura de um metro, reservando o direito da sua utilização, sobre o prédio descrito sob o n.º 04189/19880930.

O(A) Conservador(a)

Jorge Manuel Moura Chaves

Conservatória do Registo Predial de Faro.

AP. 1543 de 2015/07/01 15:00:48 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2015/07/01 15:00:48 UTC

CAUSA : Sucessão Hereditária

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** JAZELINA MARIA MARTINS PESCADA

NIF 152941738

Divorciado(a)

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Morada: Sítio de Montechoro CP 900-Y

Localidade: Albufeira

** ROSÁLIA MARIA MARTINS PESCADA GUEDELHA

NIF 121312186

Casado/a com ÁLVARO JOSÉ COSME GUEDELHA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua Camilo Castelo Branco, n.º. 2

Localidade: Albufeira

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA CÂNDIDA DA CONCEIÇÃO MARTINS

NIF 106080032

** SEBASTIÃO VIEIRA PESCADA

NIF 106080040

Em comum e sem determinação de parte ou direito.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição
Licínia Silva Neves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 31-08-2017 e válida até 28-02-2018

DESPACHO

Passe o que constar

O Func. Sr. Jaime

22 06 /2015

Chefe do Serviço,

Jaime

Doc. N.º 4

Exmo. Sr. Chefe do
Serviço de Finanças de Albufeira

Nome Rosário Maria M. Percebo Guedes Contribuinte n.º 121312186

residente em Rua Camilo Castelo Branco, n.º 2, Albufeira

na qualidade de cabeça de casa vem requerer a V. Ex.ª, se digne mandar certificar o seguinte

(Assinalar com um X o que pretende):

- (1) Se o requerente é devedor ao Estado, por este concelho de qualquer contribuição ou imposto;
- (2) Se por óbito/doação de _____, ocorrida em ____/____/____, residente que foi em _____ foi instaurado o Processo de Liquidação do Imposto Sobre as Sucessões e Doações/Imposto do Selo, qual a data de instauração, o número que lhe coube e quais os interessados;
- (3) Quais os bens móveis e/ou imóveis relacionados para liquidação no processo indicado em (2);
- (4) Se o imposto referente ao processo indicado em (2) se encontra pago, assegurado ou se não foi devido qualquer imposto;
- (5) Fotocópia ou certidão de teor matricial do prédio urbano/rústico inscrito na matriz sob o artigo n.º _____ fracção/secção _____, da freguesia de _____, concelho de Albufeira;
- (6) Comprovativo da entrega da declaração modelo 1 do IMI apresentada em ____/____/____, por _____, Contribuinte n.º _____ (Registo n.º _____, Artigo n.º _____) e se a mesma já produziu efeitos ou está pendente de efectivação;
- (7) Quais os bens imóveis e/ou rendimentos constantes em nome de _____ Contribuinte n.º _____, residente em _____ nos registos desse Serviço;
- (8) Se se encontra colectado nesse Serviço por qualquer actividade comercial, industrial, agrícola ou profissão liberal e data de início;
- (9) Se em seu nome foi entregue a declaração modelo (1), (2) ou (3) de IRS, relativa ao ano de _____ e em caso afirmativo requer fotocópia da mesma;
- (10) Nota demonstrativa da liquidação de IRS do ano de _____.

(11) Certidão do repueamento 13/01/11 referente à
reclamação cadastral para correcção de áreas
apresentada quanto ao artigo 9.º sec.º AT em
nome de Sebastião Vieira Percebo e se a mesma já
está em curso

Albufeira, 22 de Junho de 2015

Pede Deferimento,
O requerente

Rosário Maria M. Percebo Guedes

Importa o presente documento na quantia de € 7,20

conforme recibo n.º 150622151107

Serviço de Finanças de Albufeira

Em 22 06 /2015

O Funcionário,

CERTIFICADO

Certifico que a presente fotocópia que consta de 2 folhas,
ou mais devidamente rubricadas e autenticadas, está conforme
o original arquivado neste serviço, e foi extraído.

Processo de Cadastro nº 2/2011

Serviço de Finanças de Albufeira

em 23/06/2015

Funcionário
Jesús

— Mais certifico que o processo de cadastro nº 2/2011,
anexa não produziu os seus efeitos.

Serviço de Finanças Albufeira, 23. de Junho 2015

ATA

Jesús Guzmán

| DESPACHO | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | - Passe o que constar |
| <input checked="" type="checkbox"/> | - Registe e autue |
| <input type="checkbox"/> | - Junte aos autos |
| <input type="checkbox"/> | - Cumpra / Informe |
| <input type="checkbox"/> | - |
| Sr.(a) <i>Cláudia</i> | |
| Albufeira, <i>15/12/2011</i> | |
| O Chefe do Serviço de Finanças | |

Exm.º Senhor

Chefe do Serviço de Finanças de
Albufeira

Sebastião Vieira Pescada, NIF: 106080040, residente em Montechoro, Caixa Postal 900Y – 8200-088 Albufeira, neste acto representado por Célia Brito, advogada com escritório na Rua Ataíde de Oliveira, 57, 8000-222 Faro, vem, na qualidade de proprietário do prédio rústico inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 9 da Secção AT da freguesia e concelho de Albufeira, requerer a V. Ex^a se digne mandar abater a área de 1243,42 m² à área total do prédio rústico, em virtude da escritura de doação realizada em 12.01.2011, cópia da qual se anexa como doc. n.º 1, pela qual o ora requerente doou a suas filhas uma parcela de terreno com a área supra mencionada, para aumento de logradouro do prédio urbano, propriedade daquelas, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 2351 da freguesia e concelho de Albufeira.

Em consequência a área total do prédio rústico em questão passará a ser de 5.125 m² (6368,42m²-1243,42m²), considerando os prévios pedidos de abatimento da área correspondentes aos artigos: 5348 da mesma freguesia e concelho, conforme duplicado do requerimento datado de 09/09/2009 e 2351 da freguesia e concelho de Albufeira conforme duplicado do requerimento datado de 19/10/2010.

Mais requer que sejam alteradas as confrontações do prédio supra identificado, passando o mesmo a ter as seguintes:

Norte - caminho e outros;

0113
87

Nascente: Herdeiros de Pedro Gonçalves Ataíde;

Sul: Pé do Monte Limitada;

Poente: Manuel Francisco Edmundo e outros.

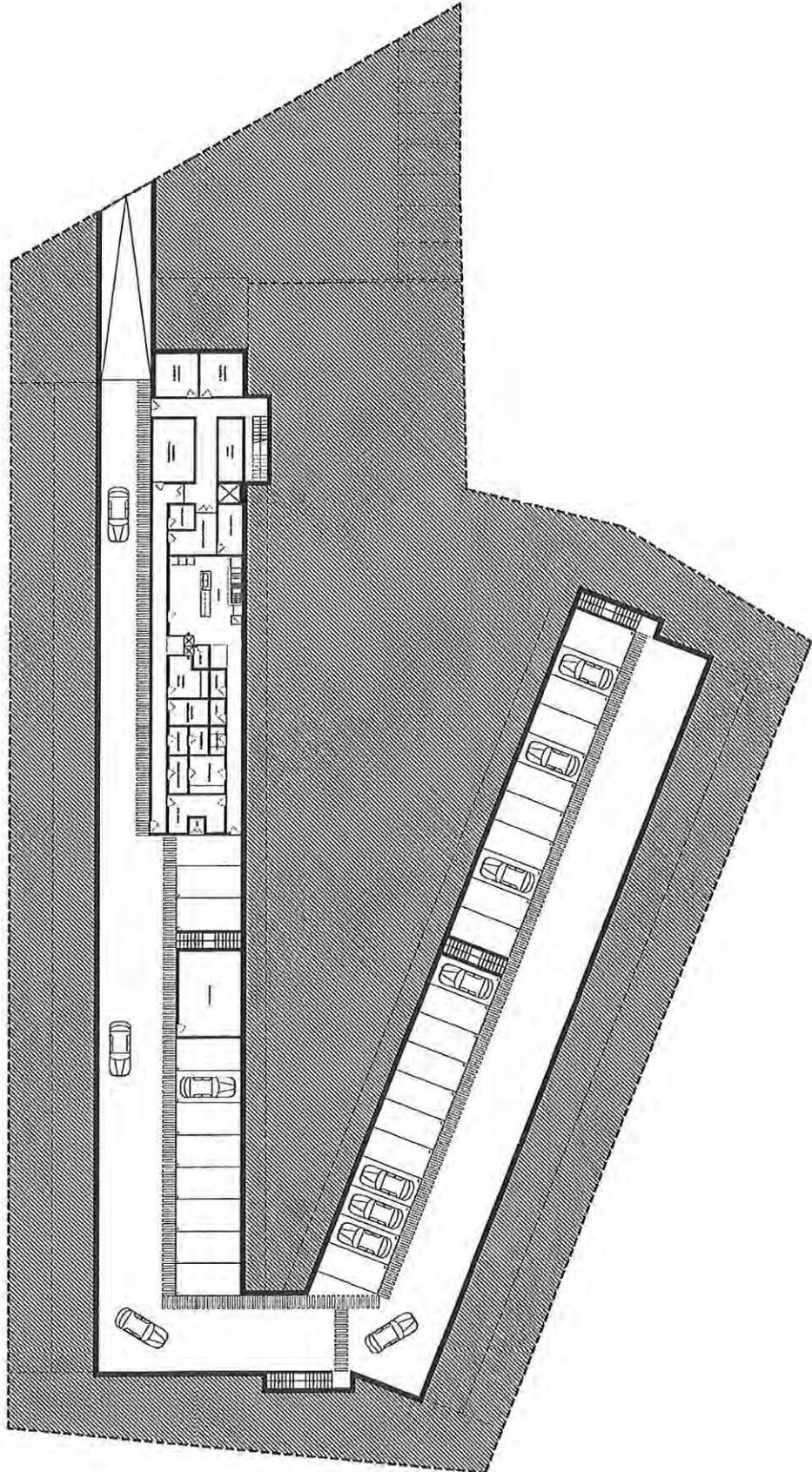
Junta: cópia da escritura, 2 duplicados de requerimentos e fotocópia da procuração.

E. D.

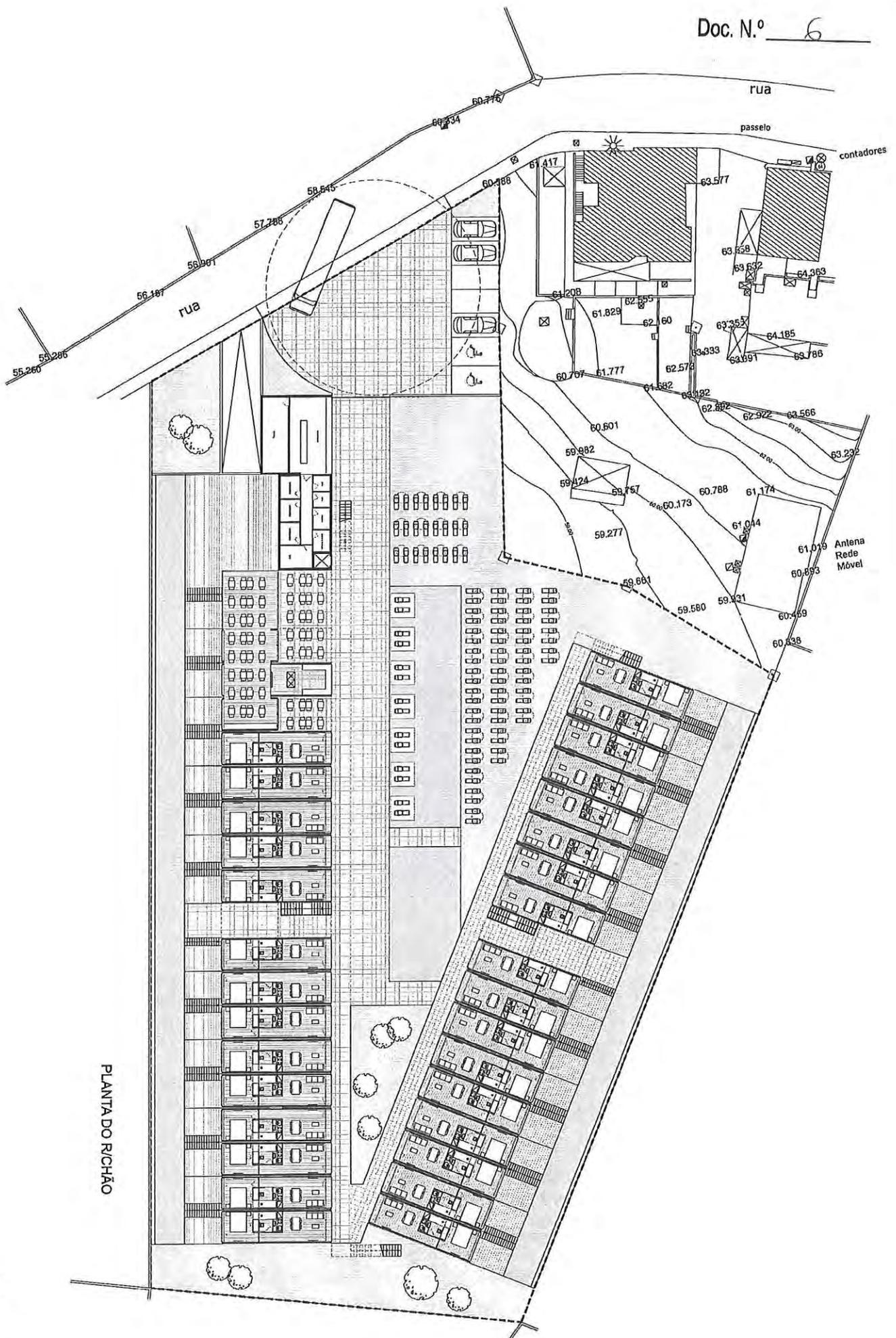
A Advogada com Procuração

Célia Brito

CÉLIA BRITO
ADVOGADA
Cont. N.º 189 887 516
Rua Ataíde de Oliveira, 57 - 8000-222 FARO
Tel.: 289 880 540 / 8 - Fax: 289 880 559
Email: celabrto@kqnet.pt

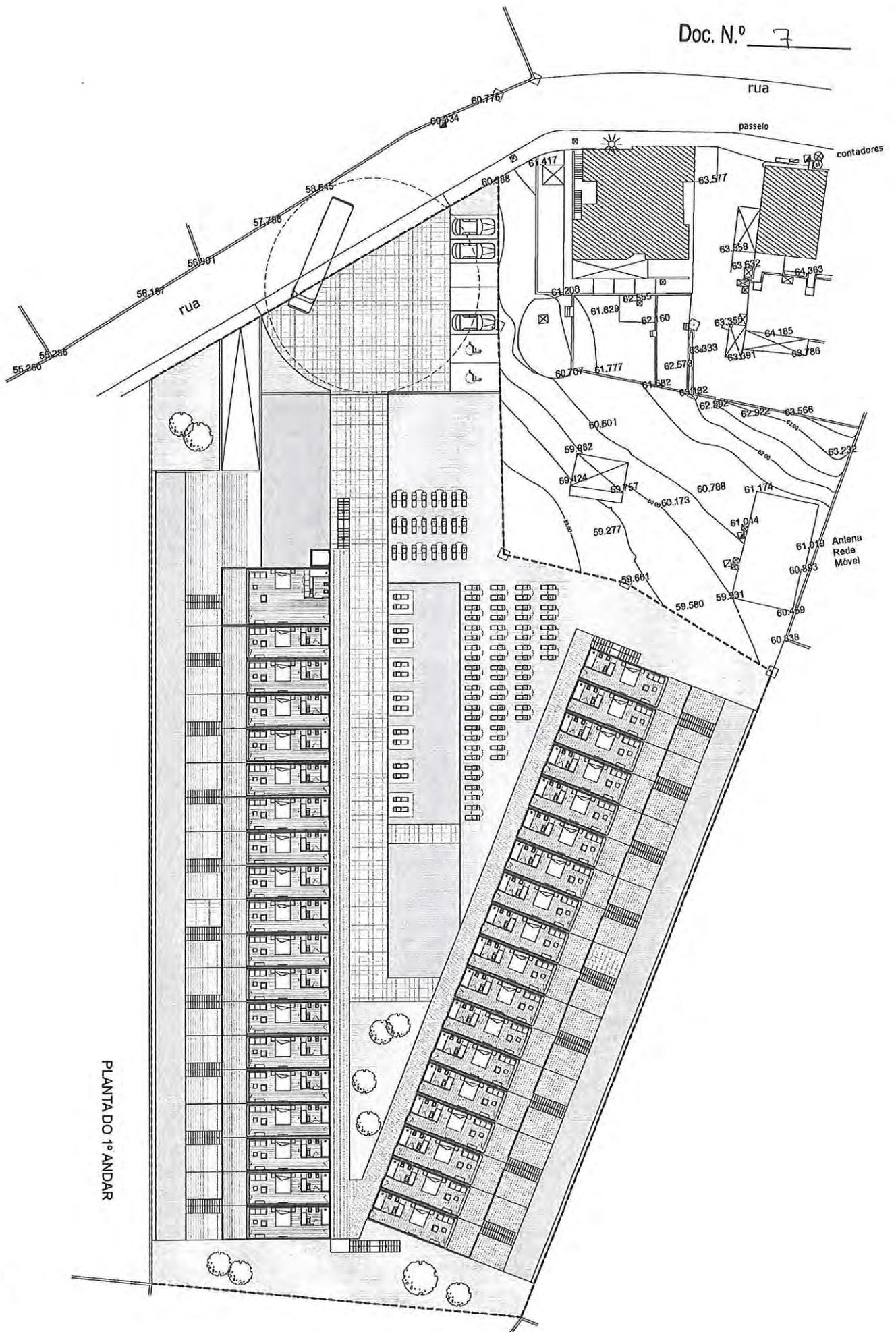


PLANTADA DA CAVE



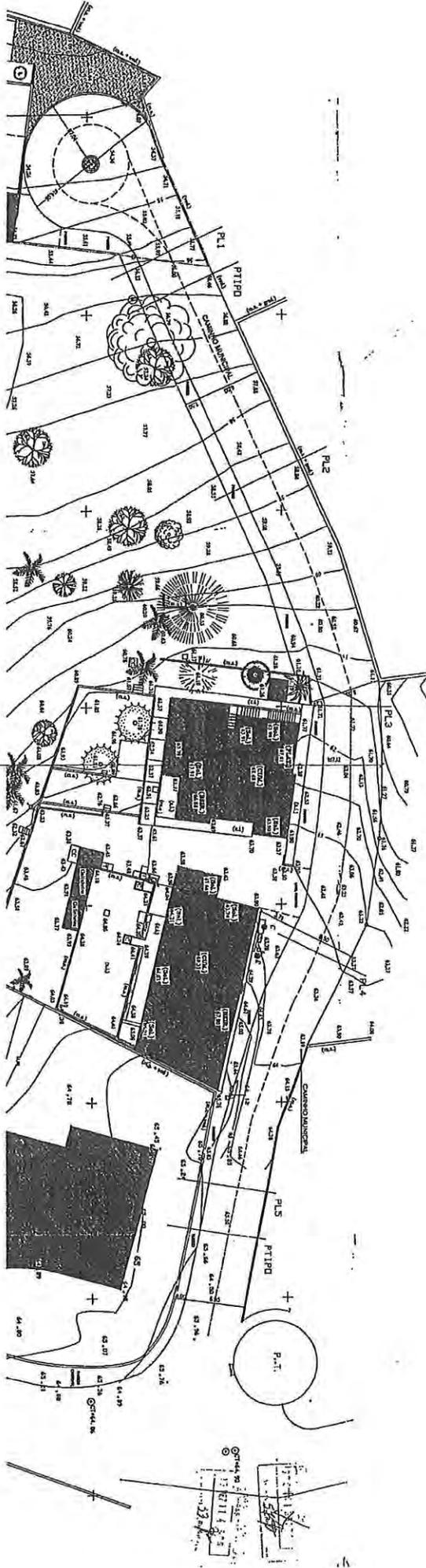
PLANTA DO RICHÃO





PLANTA DO 1º ANDAR





Ligado à Planta Arquitectónica Nacional, do Plano de Urbanização da Zona Escolar

| | | | |
|-------------|----------------------|----------|--|
| Referência: | ANEXO 02/01/1984/100 | Assunto: | PROPOSTA DE PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA ESCOLAR |
| Local: | Castelão - Vila Rica | Escala: | 1/100 |
| Projeto: | ARQUITECTURA | Autores: | ARQUITECTURA |
| | | 01 | |



Albufeira
MUNICÍPIO

Ofício
Registado

Exmo(a) Senhor(a)
Andrew Joseph Abrahams
Apartado 2361
8201-918 ALBUFEIRA



Sua referência
21696

Sua comunicação de
23/06/2014

Nossa referência
19 OU/2011

DATA

000569 2015-04-22

ASSUNTO Alteração de urbanização sem loteamento
Albufeira

Na sequência do requerimento apresentado por V. Exa., em 23/06/2014, cumpra-me informar que esta Câmara Municipal, na apreciação do assunto em epígrafe, em sua reunião realizada no dia 15/04/2015, tomou a seguinte deliberação:

"Foi, deferido nos termos da informação técnica de 16/03/2015."

Com os melhores cumprimentos,

O Vice Presidente
da Câmara Municipal,
(Por Delegação de poderes de 11/06/2014)

- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Em anexo: Cópia da informação técnica
GA/Mat

Requerimento (s) nº (s): 34069 de 28/09/2012; 281 de 03/01/2013; 9205 de 11/03/2013; 30121 de 16/08/2013; 5451 de 14/02/2014 e 21696 de 23/06/2014

Processo nº: 19OU/2011

Requerente: Andrew Joseph Abrahams e Outros

Local da Obra: Correeira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água

Assunto: Licença - Obras de urbanização sem loteamento

ASSUNTO APRECIADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE DIA 15/04/2015

DELIBERAÇÃO

Foi, deferido nos termos da informação técnica de 16/03/2015.

O Presidente da Câmara,



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD 092JL

Identificação do Processo:

| | |
|--|---|
| Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros Local: Correieira Freguesia: Albufeira | Processo n.º 19OU/2011 |
| Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento | Requerimento n.º 34069 28-09-2012 281 03-01-2013 9205 11-03-2013 30121DI 16-08-2013 30121 16-08-2013 5451 14-02-2014 21696 23-06-2014 |

Parecer do Director de Departamento

In oca dos papeis apresentados foram remetidos para apreciação própria, devendo ser condicionada nos termos e condições referidas na DT de 16/3/2015, nomeadamente na informação conjunta do Dr. Paulo Martins e Eng. Paulo Pereira (DJC e SVOT)

Parecer do Chefe de Divisão de Gestão Urbanística

Em condições de ser aceite nos termos da informação técnica de 16/03/2015 e informações anexas, as quais os requerentes deverão dar total cumprimento.

Síntese da Informação técnica

Foi solicitado o licenciamento de obras de urbanização decorrentes da aprovação condicionada dos projetos de arquitetura a que se referem os processos de obras nº 66/2010 e 67/2010, nos termos do nº 1 do artigo 25º do RJUE, que se localizam em Correieira, Albufeira.

Na reunião de câmara de 11/6/2014, foi deliberada intenção indeferir o pedido. Nessa sequência, o requerente veio apresentar alterações à solução de escoamento de esgotos domésticos e pluviais.

Face ao exposto na informação técnica anexa, o pedido reúne condições de ser aceite, condicionada ao cumprimento da informação conjunta, subscrita pelo Dr. Paulo Martins e Eng. Paulo Pereira, referida no ponto 1.1 e que se reproduz na íntegra em anexo, para os devidos efeitos.

Acresce informar que:

- O orçamento total das obras de urbanização propostas é de 76 730,32 € + IVA.
- É cedida ao município, para integração no domínio público, a área de 398,50 m², para alargamento da via pública, conforme planta de cedências constante na folha 28 anexa ao requerimento nº 34069, de 28/9/2012.
- É solicitado o prazo de 6 meses, para a execução dos trabalhos.
- O contrato de obras de urbanização referentes às infraestruturas identificadas nos pontos 2 e 3, para além dos termos específicos referidos na informação constante no ponto 1.1, estabelece-se com a câmara municipal e as partes identificadas na declaração apresentada que consta na folha 14, anexa ao requerimento nº 34069, de 28/09/2012.

À Consideração Superior

Albufeira, 16/03/2015

O técnico *João Luís Silva*

*Margarida
15.03.15*

Identificação do Processo:

| | |
|---|---|
| Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros Local: Correeira Freguesia: Albufeira | Processo n.º 19OU/2011 |
| Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento | Requerimento n.º 34069 28-09-2012 281 03-01-2013 9205 11-03-2013 30121D1 16-08-2013 30121 16-08-2013 5451 14-02-2014 21696 23-06-2014 |

Informação técnica

Na reunião de câmara de 11/6/2014, foi deliberado notificar o requerente que, nos termos e com os fundamentos expressos nos pareceres técnicos de 23.05.2014 e de 19.03.2014 que se dão reproduzidos, e com os quais esta Câmara concorda, é sua intenção indeferir o pedido.

Cumpra a estes serviços informar:

Na sequência da notificação da intenção de indeferimento, o requerente veio apresentar alterações à solução de escoamento de esgotos domésticos e pluviais.

1. No que diz respeito às infraestruturas de **esgotos e drenagem de águas pluviais**, cuja alteração incide a proposta apresentada ao abrigo do requerimento n.º 21696, de 23/6/2014, em resposta à deliberação suprarreferida (com intenção de indeferimento do pedido), a mesma obteve informação técnica nos seguintes termos:

1.1. Dos SVI e DJC, com teor favorável condicionado, que se apresenta extrato e se junta em anexo na íntegra para os devidos efeitos:

2.6.2- Assim, deve ser preconizada em projeto, com toda exatidão e rigor, a totalidade da rede predial não pública (esgotos domésticos e pluviais) que abranja os **quatro prédios**, integrada nos respetivos processos de obras particulares (proc.66/2011, proc.66/2010, proc.67/2010, e lote 179), contendo memória descritiva, ligações respetivas, dimensionamento de condutas, traçado da rede a executar e da já existente, caixas de inspeção e caixas de queda guiada, delimitação de profundidades, ponto de ligação à rede pública, e, naturalmente, o competente termo de responsabilidade, sendo que esta conceção da rede deve fazer parte dos processos de obras particulares dos prédios em causa. A rede deve ser dimensionada tendo sempre em consideração as situações edificáveis ou previstas para os prédios em causa e atendendo ao cenário sempre mais desfavorável.

2.6.3 – Também deve ficar garantida em projeto de rede predial de esgotos pluviais no processo de obras n.º 66/210 e 67/2010 a execução de caixas sumidouros, a integrar o domínio privado dos respetivos lotes, dada a impossibilidade de escoamento das águas superficiais do arruamento.

1.2. Da DJC com teor favorável condicionado, que se apresenta na íntegra, para os devidos efeitos (constante na etapa n.º 3 do SGDCMA/2014/47254 e na informação referida no ponto anterior):

"Consigna-se, preliminarmente, que o assunto não me foi distribuído pela chefia desta DJC.

Subscrevo a opinião de que a operação importa a celebração de contrato de urbanização, uma vez que as obras de urbanização em apreço abrangem mais do que um prédio, com proprietários distintos, ficando, pois, sob a alçada do disposto no art. 55º do RJUE.

Nos termos e para os efeitos daquele preceito, sugiro que os serviços da DGUP enumerem que infraestruturas deverão constar daquele contrato, para que os interessados possam propor minuta do mesmo, sendo que este deverá prever, obrigatoriamente, a execução e a obrigação de manutenção e reparação das redes de esgotos domésticos e de esgotos

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD 092JL

Identificação do Processo:

Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros
Local: Correira
Freguesia: Albufeira

Processo n.º
19OU/2011

Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento

Requerimento n.º
34069 28-09-2012
281 03-01-2013
9205 11-03-2013
30121DI 16-08-2013
30121 16-08-2013
5451 14-02-2014
21696 23-06-2014

pluviais pelos proprietários dos prédios por elas servidos, com clara exclusão do Município, contendo ainda a intervenção formal do(s) proprietário(s) do prédio a atravessar pelos colectores respectivos, até à via pública. Uma vez que o registo predial obedece ao princípio da tipicidade, e a referida obrigação de manter e reparar aquelas redes de esgotos não integra o elenco de factos é actos susceptíveis de registo, não pode ser levada a registo, ao contrário do proposto pela DGUP. Assim, deverá a referida obrigação constar, expressamente, quer dos alvarás de construção quer dos de utilização dos prédios envolvidos.

2. De acordo com a informação técnica anteriormente emitida pelo SVI:
 - 2.1. O projeto referente às infraestruturas de telecomunicações encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 10.141,63 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.2. O projeto referente às infraestruturas de resíduos sólidos encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 1.000,00 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.3. O projeto referente às infraestruturas de gás encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 15.000,00 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.4. O projeto referente às infraestruturas de abastecimento de água, encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 12.555,30 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
 - 2.5. O projeto referente às infraestruturas viárias encontra-se sem inconveniente, com estimativa do custo dos trabalhos de 18.276,75 € (IT – SVI, emitida em 19/2/2013);
3. O projeto referente às infraestruturas elétricas encontra-se aprovado, conforme ofício da edp recebido em 14/3/2014, com estimativa do custo dos trabalhos de 19.756,64€;

Albufeira, 16/03/2015

O técnico



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística – Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

ALBCAD 092JL

Identificação do Processo:

Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros
Local: Correeira
Freguesia: Albufeira

Processo n.º
19OU/2011

Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento

Requerimento n.º
34069 28-09-2012
281 03-01-2013
9205 11-03-2013
30121DI 16-08-2013
30121 16-08-2013
5451 14-02-2014
21696 23-06-2014

2.6 - Rede de esgotos domésticos e pluviais (consideram os serviços do DISU que as redes prediais tais como concebidas não reúnem as condições mínimas de exploração e manutenção)

2.6.1 - No que se refere à rede de esgotos domésticos e pluviais, e tendo em consideração as alternativas preconizadas pelo DISU, o promotor optou por uma solução de drenagem na qual as redes domésticas e pluviais iriam tão somente integrar as redes prediais dos prédios afetos a essas infraestruturas, sendo suprimidas essas infraestruturas do projeto de drenagem de esgotos (pluviais e domésticos) da via pública; resultando da informação do DISU que estas infraestruturas, na opção proposta pelos requerentes, têm condições para integrar exclusivamente a rede predial dos prédios afetos, não ficando nenhum troço afeto ao domínio público, evitando assim ambiguidades legais quanto a uma eventual responsabilização da Câmara pelas infraestruturas, situação que mereceu parecer favorável do Diretor do DISU (etapa 8.3 concluída em etapa 10 em sgdcma/2014/47264), que se dão na íntegra como reproduzidos na presente informação.

2.6.2- Assim, deve ser preconizada em projeto, com toda exatidão e rigor, a totalidade da rede predial não pública (esgotos domésticos e pluviais) que abranja os quatro prédios, integrada nos respetivos processos de obras particulares (proc.66/2011, proc.66/2010, proc.67/2010, e lote 179), contendo memória descritiva, ligações respetivas, dimensionamento de condutas, traçado da rede a executar e da já existente, caixas de inspeção e caixas de queda guiada, definição de profundidades, ponto de ligação à rede pública, e, naturalmente, o competente termo de responsabilidade, sendo que esta conceção da rede deve fazer parte dos processos de obras particulares dos prédios em causa. A rede deve ser dimensionada tendo sempre em consideração as situações edificáveis ou previstas para os prédios em causa e atendendo ao cenário sempre mais desfavorável.

2.6.3 - Também deve ficar garantida em projeto de rede predial de esgotos pluviais no processo de obras nº66/210 e 67/2010 a execução de caixas sumidouros, a integrar o domínio privado dos respetivos lotes, dada a impossibilidade de escoamento das águas superficiais do aruamento

2.6.4 - Esta situação tem a ver com a informação dos serviços da DISU segundo a qual as infraestruturas, tal como estão já concebidas dentro do lote proc.66/2010 e proc.67/2010, não reúnem condições mínimas de exploração e manutenção das redes de drenagem projetadas executadas, ao que acresce o facto de que a construção das moradias proc.66/210 e proc.67/2010 foi levada a efeito, tendo sido emitida licença de construção, quando a sua aprovação estava condicionada à apreciação do processo de obras de urbanização sem loteamento 19OU/2011, sendo essas mesmas infraestruturas executadas com total desconhecimento e acompanhamento por parte dos serviços.

3 - Por fim, e de forma a suprir indefinições em termos de futuras responsabilidades, que podem resultar em prejuízos dos particulares, pedidos de indemnizações, conflitos entre particulares, assinala-se a necessidade de uma maior manutenção, sob pena de ocorrerem entupimentos frequentes, pelo que se considera que deve ser dado integral cumprimento ao parecer jurídico datado de 01-09-2014 o que se reproduz na íntegra:

Identificação do Processo:

Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros
Local: Correeira
Freguesia: Albufeira

Processo n.º
19OU/2011

Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento

| Requerimento n.º | |
|------------------|------------|
| 34069 | 28-09-2012 |
| 281 | 03-01-2013 |
| 9205 | 11-03-2013 |
| 30121DI | 16-08-2013 |
| 30121 | 16-08-2013 |
| 5451 | 14-02-2014 |
| 21696 | 23-06-2014 |

Operações Efectuadas: em 01-09-2014 às 12:46 por Paulo Martins

Fases:

Interveniante: Paulo Martins

Executante: Paulo Martins

Data de Leitura: 01-09-2014 (23357)

Envio: 01-09-2014 12:46:11

Assinada: não

Documentos:

Cópias Para:

Informação: Consta-se, preliminarmente, que o assunto não me foi distribuído pela chefia desta DUC.

Suscrevo a opinião de que a proposta importa a celebração de contrato de urbanização, uma vez que as obras de urbanização em apreço abrangem mais do que um prédio, com proprietários distintos, ficando, pois, sob a alçada do disposto no art. 65º do RJUE.

Nos termos e para os efeitos daquele preceito, sugiro que os serviços da DGUP, enumerem que infraestruturas deverão constar daquele contrato, para que os interessados possam preparar minuta do mesmo, sendo que este deverá prever, obrigatoriamente, a execução e a obrigação de manutenção e reparação das redes de esgotos domésticos e de esgotos pluviais pelos proprietários dos prédios por eles servidos, com clara referência do Município, contendo ainda a intervenção formal dos proprietários do prédio e atravessar pelos colectores respectivos, até à via pública.

Uma vez que o regime predial obedece ao princípio da tipicidade, e a referida obrigação de manter e reparar aquelas redes de esgotos não integra o elenco de factos e actos susceptíveis de registo, não pode ser levada a registo, ao contrário do proposto pela DGUP. Assim, deverá a referida obrigação constar, expressamente, quer nos planos de construção quer dos de urbanização dos prédios envolvidos.

4 - Face ao exposto nos pontos supra, julga-se assim que a condição apresentada pela parte interessada deve ir ao encontro dos pontos supra, **tal como deve dar cumprimento ao parecer jurídico datado de 01-09-2014**, o qual assenta na informação interna destes serviços emitida em 04.08.2014, e sgdcma/2014/47254, que se dão na íntegra como reproduzidos na presente informação.

5 - **A título informativo cumpre informar uma outra alternativa viável** que passaria então por possibilitar a preconização nos esgotos domésticos e pluviais no arruamento público, desde que a drenagem dos mesmos fosse possível através de um corredor de passagem no lote 173 (a autorizar pelos proprietários deste), permitindo assim encarar que para o proc. 66/2011, os esgotos fossem drenados através de rede pública (pluvial e esgotos) no arruamento público, não sobrecarregando toda a rede predial que se define em pontos supra, salvaguardado condições de acesso de manutenção por parte da Câmara e diminuindo drasticamente os riscos já devidamente enunciados, solução a que os interessados não deram qualquer resposta em termos de encarar esta situação de viabilidade, o que possibilitaria.

Identificação do Processo:

| | |
|--|---|
| Requerente: Andrew Josph Abrahams e Outros Local: Correieira Freguesia: Albufeira | Processo n.º 19OU/2011 |
| Assunto: Obras de Urbanização - Obras de Urbanização : sem loteamento | Requerimento n.º 34069 28-09-2012 281 03-01-2013 9205 11-03-2013 30121DI 16-08-2013 30121 16-08-2013 5451 14-02-2014 21696 23-06-2014 |

5.1 - Passar as infraestruturas de rede de esgotos domésticos e pluviais do processo 66/2010 e 67/2010 a integrar a rede predial dos respetivos processos de obras particulares com direito de passagem através do lote 179, conferido pelo proprietário do mesmo;

5.2 - E criar infraestruturas de rede de esgotos pluviais e domésticos em arruamento público que recebam os esgotos do proc. 66/2011 e a escoadura das águas superficiais do arruamento, através de um corredor de passagem dentro do lote 173 (a autorizar pelo proprietário), permitindo assim aos serviços da Câmara efetuar a sua manutenção e intervenção.

Em conclusão: Face ao exposto sou de parecer que se deverá informar os requerentes, nos termos do acima exposto, que, tendo presente a proposta apresentada pelos ora requerentes, e salvo melhor entendimento, deverão dar cumprimento à presente informação técnica e ao parecer jurídico referido em 3) supra, de modo a possibilitar a Câmara decidir sobre a matéria (etapa 11 do sgdcma/2014/47254).

A presente informação dá seguimento a ordem superior verbal, desta data, do Sr. Chefe da DGUP, tendo sido acompanhada pelo Consultor Jurídico, conforme determinado naquele despacho.

É quanto cumpre informar, remetendo-se à consideração superior.

Paulo Pereira, Técnico Superior
 DGUP/DPGU/Câmara Municipal de Albufeira

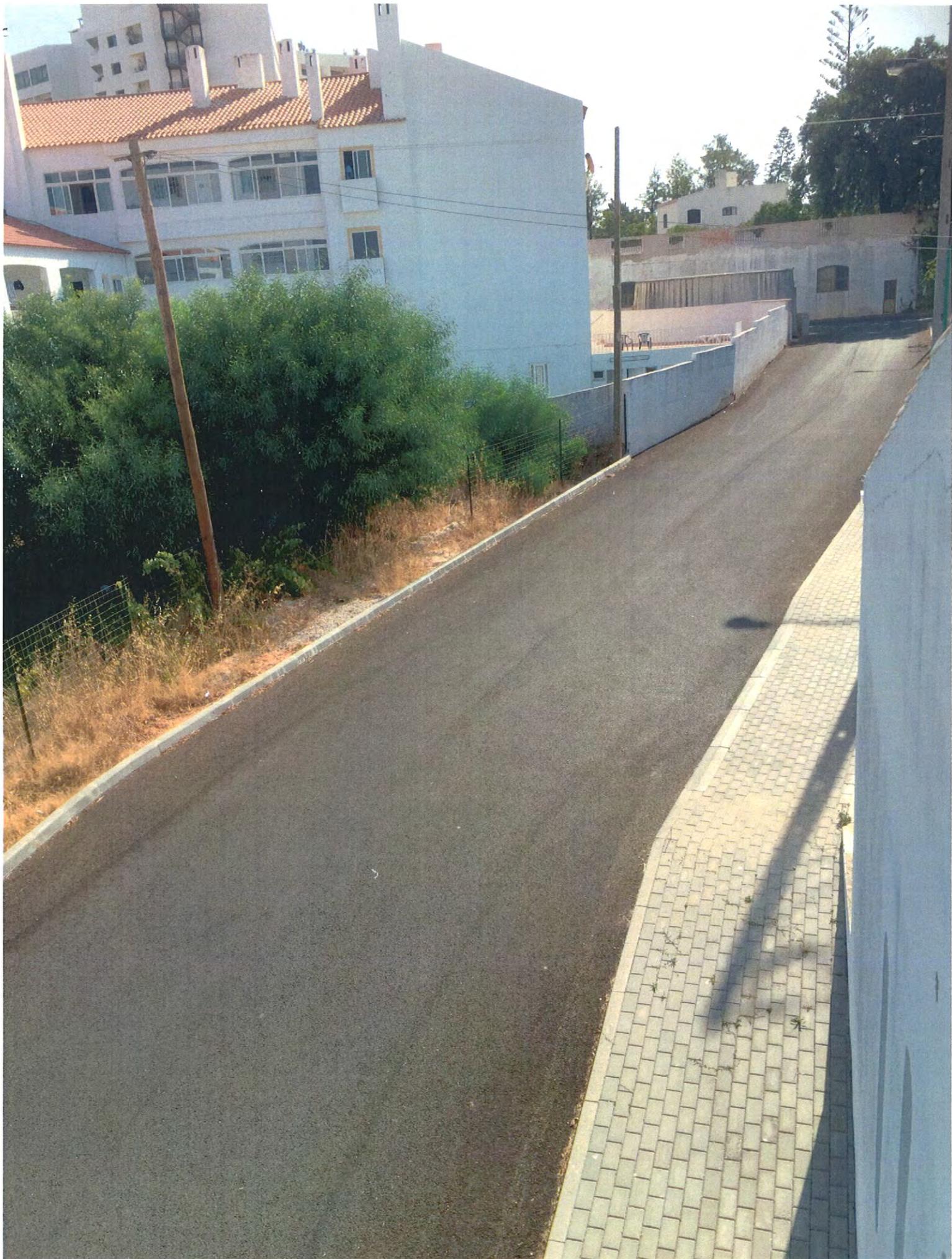


Está no processo

 Paulo H. Martins
 DJC

Albufeira, 18 de Dezembro de 2014.







Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIE

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____

NIC/BI * _____

Válido até * _____

/

/

Telefone * _____

Telemóvel _____

Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.*

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIES

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Município

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Papo Eduardo Tentinas Matos

Morada: Beirão Santo António

Código Postal: 8260-101 Localidade: Ponteigas

Telefone: 967059397 Fax: _____ e-mail: pedro.boscom@cmcil.com

Sugestões:

Vem o presente na qualidade de proprietário do terreno sito no Cerco de Água com a área 11680 m² inscrito na Mesuresis de Oltos de água - Albufeira, sob cat. 43 Serrão A6, pequena a v. fax, no âmbito da alteração do PUA, que se encontra em curso, o mesmo terreno, se classificado como solo urbano T1 (SUEH-T1), o terreno supra mencionado encontra-se em local que confronta com outros classificados como urbanos.

Confronta diretamente com o A. dos Desdobamentos tendo acesso directo ao mesmo.

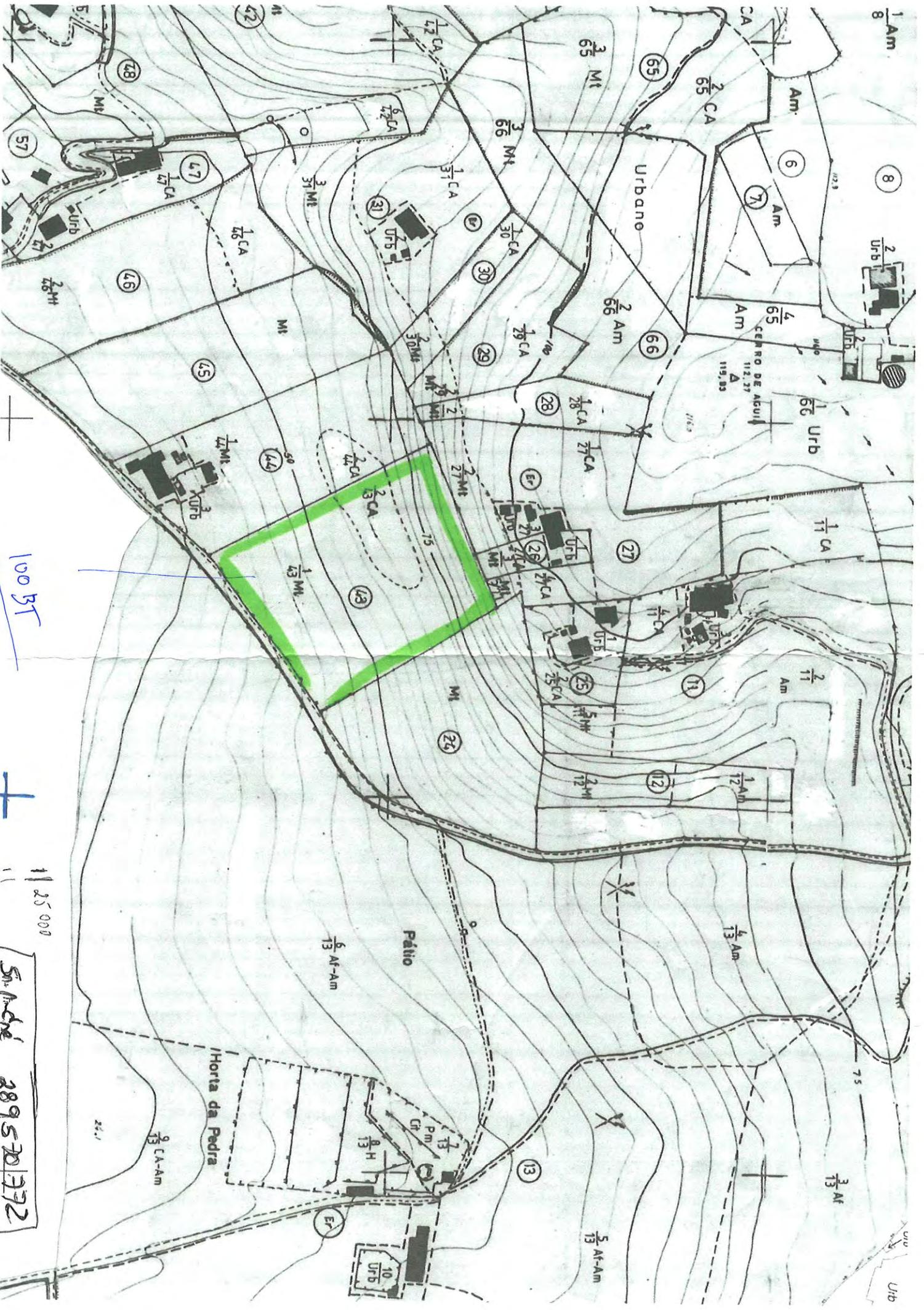
Itens se informa que após consulta das plantas de zoneamento o/A/uso edificabilidade considero que uma parcela de terreno já se encontra em solo urbano de espaço habitacional pelo que segue e segue a alteração nos termos acima mencionados

Albufeira, 5 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Papo Eduardo Tentinas Matos



100 BT



1:25 000

S. André 289520772

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

| TIPO | ORIGEM |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Reclamação | <input type="checkbox"/> Pessoal |
| <input type="checkbox"/> Informação | <input type="checkbox"/> Carta/Fax/E-mail |
| <input type="checkbox"/> Sugestão/Alerta | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input type="checkbox"/> Requerimento | <input type="checkbox"/> Linha Verde |

DO MUNICÍPIO

Nome * (1) _____

Morada * _____

Freguesia * _____

Cód. Postal * _____ - _____

NIF * _____ NIC/BI * _____ Válido até * _____ / _____ / _____

Telefone * _____ Telemóvel _____ Fax _____

Email _____

Preencha de forma legível e sem abreviaturas. - preenchimento obrigatório*
(1) Nome ou designação do requerente, seja pessoa singular ou coletiva.

ESPAÇO PARA OS MUNICÍPIOS

Assunto:



O subscritor, sob compromisso de honra e consciente de incorrer em eventual responsabilidade penal caso preste falsas declarações, declara que os dados constantes do presente documento correspondem à verdade.

Albufeira, ____/____/____

O Múncipe

Assinatura do requerente / comunicante ou de outrem a seu rogo, se o mesmo não souber ou não puder assinar

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Ava Isabel Dias Segueira de Sousa
Morada: RUA REA, N.º 55
Código Postal: 8200 - 157 Localidade: Albufeira
Telefone: 969626488 Fax: _____ e-mail: avasasousa25@hotmail.com

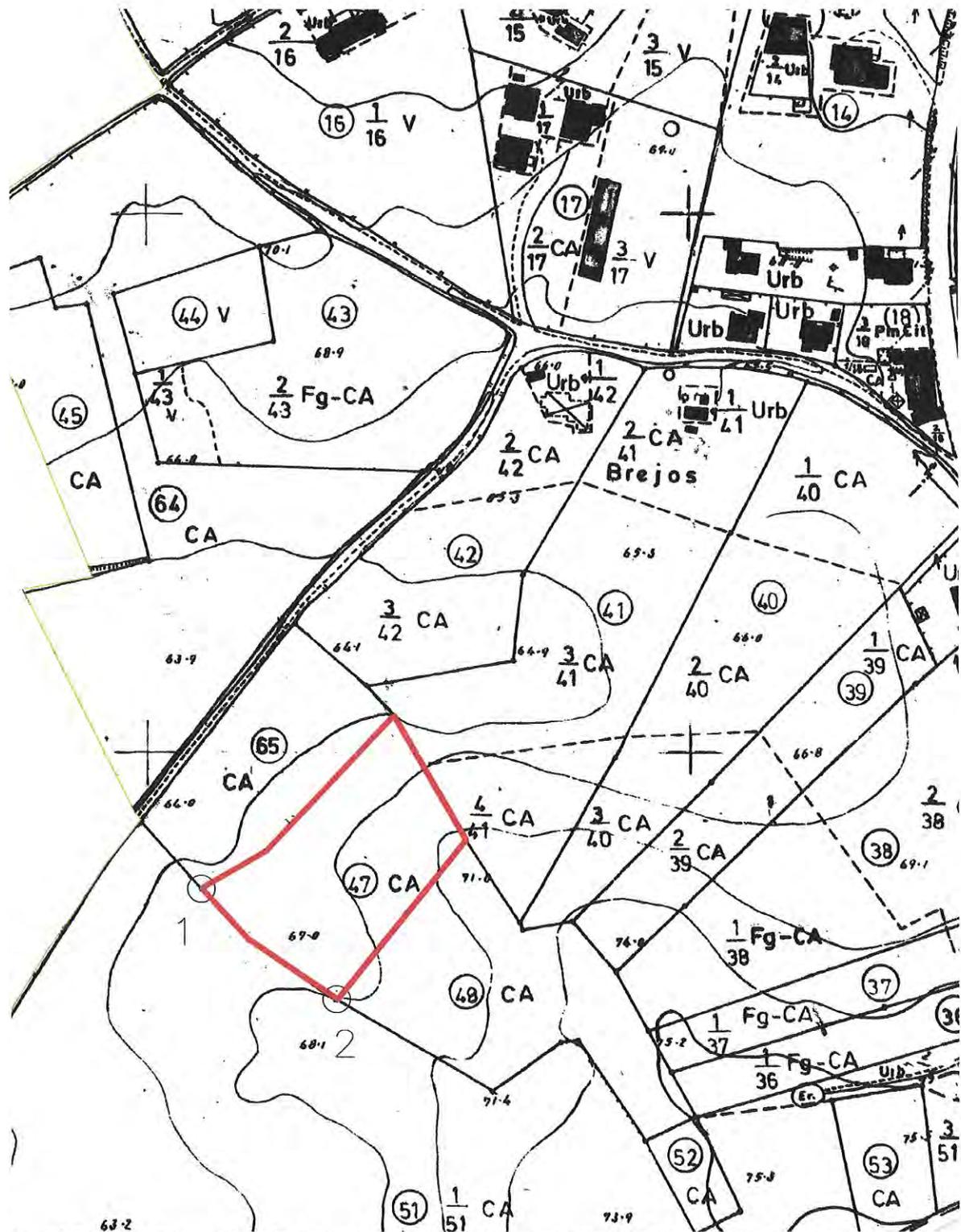
Sugestões:

Na minha qualidade de proprietária do Prédio ruístico inscrito na matriz sob o artigo 47 da Seção AE da freguesia de Albufeira e Olhos de Água, abrangido pelo UOPG 04 venho indignar-me com o facto de: (1) não ter sido informado de que o prédio estava inscrito na referida Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, (2) nunca ter sido tido nem achada quanto ao destino a ser dado ao prédio, nomeadamente quanto ao facto de o prédio vir a ser atravessado por uma via de trânsito, uma via de ciclo turismo e o restante destinado a espaço verde. O destino a dar ao meu prédio - que atualmente se encontra em zona de ocupação turística, com área de edificação de 2,200 m² - não o valoriza em nada, pois após a intervenção programada nada mais restará do que uma amálgama de vias de circulação e sombra de meia-dúzia de árvores. Pergunta-se, porquê foi este prédio o escolhido para ser sacrificado as veleidades dos promotores.

Albufeira, 5 de Setembro de 2017

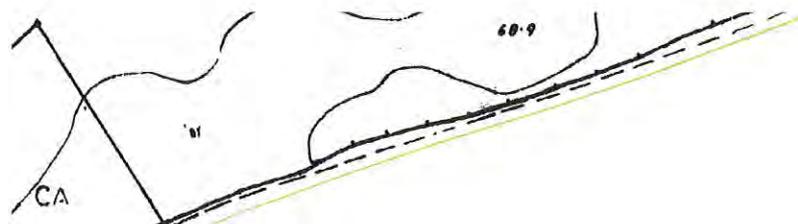
Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.



Deverá dirigir-se a Faro à Delegação Regional do Algarve da Direcção Geral do Território que fica na Rua de São Francisco, n.º 4. Contacto telefónico 289 822 773 e pedir:

Coordenadas gráficas dos marcos de propriedade assinalados na planta cadastral (trata-se do prédio 47 da Secção AU da freguesia de Albufeira no sítio dos Brejos), no sistema de coordenadas Hayford-Gauss, Datum Lisboa.



CADASTRAL
 ESCALA 1:2000

CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

FREGUESIA ALBUFEIRA CONCELHO ALBUFEIRA 1

PRÉDIO N.º 0047

TITULARES DO RENDIMENTO NOMES E MORADAS

SECÇÃO AU
NOMES E MORADAS

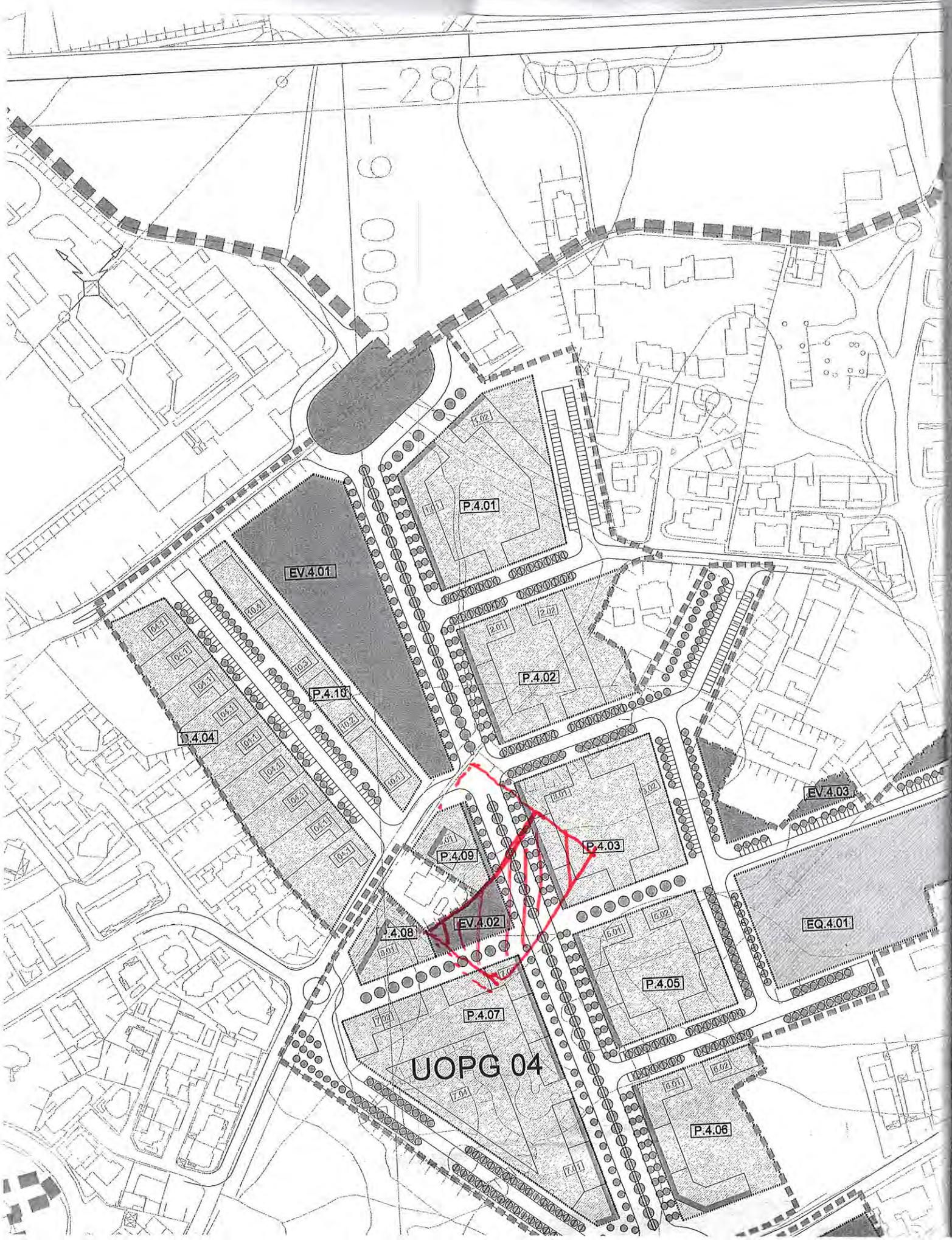
~~MARILIA DORES SEQUEIRA SOUSA
ALBUFEIRA~~

MARILIA DIAS SEQUEIRA DE SOUSA
RUA DO MFA, Nº 63 - 1º ANDAR - ALBUFEIRA

Repertação de Finanças do concelho supra,
em 23/7/87
O Chefe da Repertação de Finanças,

[Handwritten signature]

É obrigatória a apresentação desta caderneta em todos os actos e contratos que se relacionem com o prédio



284 000m

6000m

UOPG 04

EV.4.01

P.4.01

P.4.02

EV.4.03

P.4.04

P.4.05

P.4.03

EQ.4.01

P.4.09

EV.4.02

P.4.08

P.4.05

P.4.07

P.4.06

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira
Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S. A

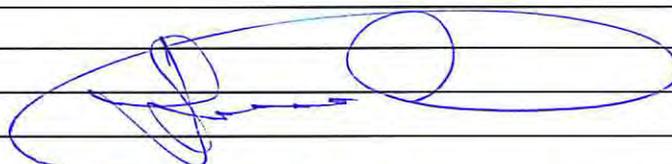
Morada: Largo de São Carlos n.º 3 (morada do mandatário da Requerente)

Código Postal: 1200-410 Localidade: Lisboa

Telefone: 213 583 620 Fax: 213 159 434 e-mail: hugo.correia@dlapiper.com

Sugestões:

Anexa-se exposição com a fundamentação de facto e de direito da participação/reclamação em sede de discussão pública que aqui se dá por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais.



Albufeira, 05 de setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

Período de Discussão Pública

(Participação em sede de discussão pública - Reclamação)

EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA

MUNICIPAL DE ALBUFEIRA,

CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S. A., (doravante designada por “Requerente”), pessoa coletiva com o número único de identificação fiscal e de matrícula 501353496, com sede na Rua António Enes, n.º 19 – 2.º Dto.º, 1050-023 em Lisboa, vem, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 6.º, n.º 2 e 89.º, n.º 3 e 4 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹, apresentar **reclamação** à proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) submetida a discussão pública, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

I

INTRODUÇÃO

1. A Requerente, **CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S. A.**, na qualidade de proprietária do prédio rústico denominado “Quinta do Gamito”, sito em Vale do Paraíso, freguesia e concelho de Albufeira, com a área de 402.874 m², assumiu no âmbito de um Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** com o Município, a obrigação de ceder à autarquia, uma área de 80.000 m² do referido prédio para construção e instalação dos armazéns municipais até então localizados no sítio da Orada, bem como, a obrigação de suportar o custo da execução de um conjunto de

Hugo
Correia -
Ordem
dos
Advogad
os
Digitally
signed
by Hugo
Correia -
Ordem
dos
Advogad
os
Date:

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

infraestruturas gerais (que à autarquia cabia suportar), e o Município deveria, como contrapartida, *“promover, na esfera das suas competência legais, a classificação, em sede de revisão do Plano Director Municipal, ou em sede de outro instrumento de gestão territorial, da zona actualmente classificada como de enquadramento rural não afecta a qualquer dos lotes titulada(o)s pela operação a que se refere a cláusula oitava, e com 37.410m², como área que permita a edificação urbana, com COS de 0,25”*.

2. Por esses motivos, a Requerente pretende, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 6.º, n.º 2 e 89.º, n.º 3 e 4 do RJGT, no âmbito da proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, submeter à consideração dos órgãos e serviços competentes desta autarquia um conjunto de reclamações, observações e sugestões de alteração quanto à área de terreno que deveria ser classificada como urbana de acordo com o previsto na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006**.

II

ENQUADRAMENTO

3. Em **4 de julho de 2006**, o Município de Albufeira e a Construções Lagarça, Lda., celebraram um Protocolo (doravante, Protocolo) em definição das bases de mútua colaboração para cedência de área para edificação de instalações municipais.

4. Nos termos desse protocolo, a Construções Lagarça, Lda., na qualidade de proprietária do prédio rústico denominado “Quinta do Gamito”, assumiu a obrigação de ceder ao Município de Albufeira, por título translativo da propriedade, gratuitamente e livre de quaisquer ónus ou encargos, uma área de 80.000m² do referido prédio, para construção e instalação dos armazéns

municipais até então localizados no sítio da Orada (cfr. cláusulas segunda e terceira).

5. Também nos termos o Protocolo, a Construções Lagarça, Lda. assumiu a obrigação de realizar, suportando integralmente o respetivo custo, as obras de alargamento da faixa de rodagem da E.M. n.º 526 a partir da Praça de Touros, num troço de 1 km de comprimento de 15 metros de largura, bem como a reconstrução do passeio existente ao longo desse troço e da nova rotunda a construir em frente da entrada da Quinta da Balaia (cfr. cláusula sexta).

6. Em contrapartida, o Município de Albufeira assumiu a obrigação de *“promover, na esfera das suas competências legais, a classificação, em sede de revisão do Plano Director Municipal, ou em sede de outro instrumento de gestão territorial, da zona atualmente classificada como de enquadramento rural não afecta a qualquer dos lotes titulados pela operação a que se refere a cláusula oitava, e com 37.410m², com área que permita a edificação urbana, com COS de 0,25”* (cfr. cláusula décima do Protocolo).

7. A parcela de terreno referida na cláusula décima do Protocolo estava inicialmente prevista como cedência ao Município para equipamento de ar livre e zona verde no âmbito da operação de loteamento da Quinta do Corcovado, mas, com a celebração do Protocolo, deixou de configurar como cedência (v. cláusulas oitava e nona).

8. O Município de Albufeira obrigou-se, ainda, de acordo com a cláusula décima primeira do Protocolo, a aceitar que a parcela de terreno em questão viesse a ser objeto de loteamento, logo que assim o permitisse o regime de gestão territorial e sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

9. Ficou ainda previsto no Protocolo que, na circunstância de não vir a ser possível à Construções Lagarça, Lda. ou a sociedade com ela coligada edificar na parcela de terreno nos termos previstos na cláusula décima, por causa que não lhe seja diretamente imputável, o Município de Albufeira pagar-lhe-ia uma compensação no valor de 389.600,00€, atualizado de acordo com a depreciação monetária contada desde a data da conclusão da obra descrita na cláusula sexta até efetivo pagamento (v. cláusula décima segunda).

10. Sendo do perfeito conhecimento do Município que a Construções Lagarça, Lda. cumpriu já integralmente as obrigações contratualmente assumidas no Protocolo e que constam supra referidas.

11. E que, ao invés, o Município de Albufeira, decorridos mais de 11 anos sobre a celebração do Protocolo, não cumpriu as obrigações assumidas em contrapartida daquelas obrigações da Construções Lagarça, Lda.

12. Com efeito, até ao momento, a parcela de terreno em questão permanece incluída na mesma classe de espaço (“zona de enquadramento rural”) e sujeita aos mesmos parâmetros urbanísticos face aos instrumentos de gestão territorial em vigor, não sendo possível a edificação urbana com COS de 0,25, nem o loteamento.

13. Isto porque os órgãos municipais não promoveram qualquer alteração à situação urbanística do terreno em sede de aprovação, alteração ou revisão de qualquer plano municipal de ordenamento do território, como se obrigaram a fazer no Protocolo.

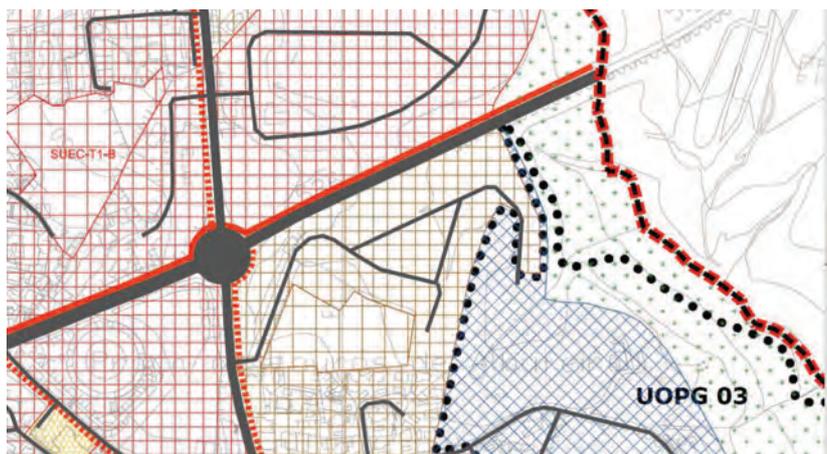
14. Por outro lado, o Município de Albufeira não pagou à Requerente a compensação prevista na

cláusula décima segunda, apesar de não ser possível à Requerente edificar na parcela nos termos previstos na cláusula décima por motivo que não lhe é imputável.

15. Entretanto, em **08 de agosto de 2017**, foi aberto o período de discussão pública da Proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

16. Tendo a Requerente verificado, **mais uma vez**, que, na Proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) não estava contemplada a alteração da classe de espaço em que a parcela de terreno em questão se inclui e dos parâmetros urbanísticos que lhe são aplicáveis, uma vez que o terreno não está sequer incluído no âmbito de intervenção desse plano.

17. Algo que não se compreende, considerando que a área de zona de enquadramento rural a ser classificada como urbana nos termos previstos no Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** se encontra na fronteira da área da intervenção do PUCA, como é demonstrável pela simples análise da proposta de planta de zonamento submetida a discussão pública:



18. Ora, se até à elaboração desta alteração ao PUCa não tivesse existido outra oportunidade para o Município de Albufeira cumprir o compromisso assumido na cláusula décima do Protocolo – no que não se concede, uma vez que ao longo dos mais de 11 anos que decorreram desde a celebração do Protocolo foram aprovados e alterados outros planos municipais –, tal oportunidade verificar-se-ia com a alteração deste plano de urbanização.

19. Nomeadamente, porque esse plano tem como objetivo proceder à delimitação do perímetro urbano, não definido no Plano Diretor Municipal (cfr. Relatório PUCa e artigo 2.º, al. d), do Regulamento do PUCa).

20. Assim sendo, bastaria ao Município no âmbito da alteração incluir a área de terreno prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** no perímetro urbano definido no PUCa e numa das categorias de solo urbano aí previstas.

21. Sendo que, a elaboração e aprovação deste plano é da exclusiva competência dos órgãos municipais e não está sujeito a ratificação, pelo que, apenas do Município dependia o cumprimento do estipulado na cláusula décima do Protocolo.

22. Por esse motivo, vem, mais uma vez, a Requerente, em sede de discussão pública da alteração ao PUCa, solicitar que o Município de Albufeira cumpra, em sede de alteração de alteração deste Plano de Urbanização, o compromisso assumido na cláusula décima do Protocolo celebrado com a Construções Lagarça, Lda..

23. Isto, sem prejuízo, caso a alteração não seja acolhida uma vez mais, da circunstância da Requerente continuar a reclamar judicialmente a compensação prevista na cláusula décima

segunda do Protocolo, como o tem feito até à presente data no processo judicial que se encontra pendente no Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé sob o número de processo 339/14.8BELLE.

III

DA (I)LEGALIDADE DA ATUAL PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

24. De acordo com diversas disposições legais e regulamentares em vigor compete de modo exclusivo ao planos municipais de ordenamento do território (nos quais se inclui o PUCA) definir o regime de uso do solo através da **classificação** e da **qualificação** do solo (cfr. arts. 71.º e segs. do RJGT e o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

25. A **classificação** do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre *solo rural* e *solo urbano* (cfr. art. 71.º, n.º 2 do RJGT). Para efeitos da referida classificação, entende-se por:

a) *Solo urbano*, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, **afeto em plano territorial à urbanização ou edificação**;

b) *Solo rústico*, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

26. A qualificação do solo, atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo **em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida**, fixando os respetivos uso e, quando admissível, edificabilidade (cfr. art. 74.º, n.º 1 do RJGT).

27. Assim sendo, a qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rural e do solo urbano, definidas (atualmente) nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e estabelece o seu aproveitamento em função da **utilização dominante e as regras de ocupação, uso e transformação do solo para cada categoria e subcategoria** (cfr. art. 12.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

28. A planta de ordenamento do PDM em vigor delimita à área prevista no Protocolo como “*zona de enquadramento rural*”, porém, à luz dos compromissos contratuais assumidos pela autarquia, a área do referido prédio já há muito que deveria constar identificada na planta de ordenamento, de acordo com a legislação em vigor, com uma “**qualificação funcional de uma classe de solo urbano**” com um **COS de 0,25** que, como tal, se deveria integrar dentro do “*perímetros urbanos*” do município (cfr. art. 71.º, n.º 2, al. a) do RJGT e art.º 7.º, n.º 5 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

29. Acresce que, a correta interpretação das normas legais e regulamentares aplicáveis permite ainda sustentar que a não integração da área prevista no Protocolo no perímetro urbano do Município poderá redundar, consoante os casos, numa situação de invalidade da alteração ou num dever de indemnizar o Requerente nos termos que foram previamente acordados e que se encontram a ser discutidos em tRibunal.

30. Na realidade, caso da alteração ao PUCA decorra, uma vez mais, a não integração da área de terreno prevista na cláusula décima do Protocolo no perímetro urbano do Município, haverá igualmente que concluir pela ilegalidade da alteração por violação do «**dever de justa**

ponderação» que são impostos pelo conjunto de normas legais e regulamentares aplicáveis.

31.O «*dever de justa ponderação*» constitui-se como o dever dos serviços e órgãos competentes para elaborar e aprovar o plano sujeitarem o processo de decisão a uma valorização ou ponderação dos “*vários interesses conflitantes coenvolvidos nos planos*” e, uma vez realizada aquela, promover a respetiva “*hierarquização*” e a “*superação de conflitos*”².

32.O «*dever de justa ponderação*» é um princípio geral de direito do urbanismo aplicável à atividade de planeamento que se retira segunda a doutrina «*do princípio constitucional do Estado de Direito*»³ ou do «*conceito de planos territoriais recebido no artigo 65.º, n.º 2, alínea a), e 4 e 5, da Lei Fundamental*»⁴.

33.O «*dever de justa ponderação*» foi consagrado no art. 3.º, n.º 1, al. c) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), como princípio geral das «*políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*» e consiste na obrigação de respeito por “*uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados*» e o respeito pela “*segurança jurídica e proteção da confiança, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados*» (cfr. art. 3.º, n.º 1, al. i) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

34.Ora, entre os interesses que devem ser ponderados encontram-se os interesses privados dos proprietários dos terrenos, que aspiram **legitimamente a que estes sejam considerados pelo**

² Nesse sentido, Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, pp. 403 e segs. e João Miranda, *A Dinâmica Jurídica do Planeamento Territorial*, pp. 102 e segs..

³ Assim, João Miranda, *A Dinâmica Jurídica do Planeamento Territorial*, p. 104.

⁴ Assim, Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, p. 403.

plano como terrenos com vocação edificatória nos termos do art.º n.º 1, al. i) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e nos termos da contratualização entre interesses públicos e privados que foi expressa no protocolo firmado entre as partes (cfr. art. 3.º, n.º 1, al. h) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

35. Como refere o Prof. Alves Correia, *“os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área, partindo de uma inventariação da realidade existente. Significa isto, então, que os planos, sobretudo os planos com eficácia plurisubjectiva, não podem abstrair das situações ou das circunstâncias concretas existentes, antes devem tomá-las em consideração, sob pena de uma completa desadequação do conteúdo prescritivo do plano à realidade” (...)* essa obrigação da índole concreta da planificação constitui também, como facilmente se compreende, **um limite à discricionariedade de planeamento**”⁵.

36. Significa isto, então, que os planos não podem abstrair das situações ou das circunstâncias concretas existentes, antes devem tomá-las em consideração, sob pena de uma completa desadequação do conteúdo prescritivo do plano à realidade, essa obrigação da índole concreta da planificação constitui também, como facilmente se compreende, um limite à discricionariedade de planeamento.

37. Aliás, segundo a jurisprudência fixada na Sentença de 11 de dezembro de 1969 do *“Bundesverswaltungsgericht”* (Tribunal Administrativo Federal Alemão), que foi posteriormente confirmada em todas as decisões posteriores e cuja doutrina é também afirmada e recebida como boa em Portugal, a *«obrigação de ponderação»* é violada quando ocorra um das seguintes hipóteses:

⁵ Assim, Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, p. 562.

- 1.^a *Quando não tenha havido sequer ponderação (falta de ponderação);*
- 2.^a *Quando na ponderação não tenham sido incluídos interesses que, de acordo com as circunstâncias objetivas, deveriam ter sido incluídos (défice de ponderação);*
- 3.^a *Quando não é reconhecido na ponderação relevância dos interesses privados atingidos (falta da avaliação da ponderação);*
- 4.^a *Quando na ponderação entre os interesses públicos e privados ocorre uma evidente desproporção na preferência pelos primeiros (desproporcionalidade na ponderação)*

38. Importa, antes do mais, ter presente que o Protocolo em causa constitui um contrato para planeamento – este tipo de contrato veio a ter expresse acolhimento legal em 2007 com a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (ainda que de forma limitada), mas já antes era admitido pela doutrina e pela jurisprudência com base no Código do Procedimento Administrativo e na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

39. O Município, como contrapartida pela cedência gratuita de um terreno para instalações municipais e da execução de infraestruturas gerais (que ao Município cabia suportar) pela Construções Lagarça, obrigou-se a promover, em sede de revisão do PDM ou de outro instrumento de gestão territorial, a alteração da classificação da parcela de terreno em causa, de modo a possibilitar a edificação urbana com COS de 0,25 (possibilidade vedada pelos instrumentos de gestão territorial atualmente em vigor).

40. Como refere a Prof. Fernanda Paula Oliveira, a câmara municipal assumiu, assim, quanto ao

conteúdo a conferir em futuro plano uma obrigação de meios⁶, e, conforme ensina o Prof. Almeida Costa, nas obrigações de meios o devedor compromete-se a desenvolver prudente e diligentemente certa atividade para a obtenção de um determinado efeito, mas sem assegurar que o mesmo se produza⁷.

41. Assim, nas obrigações de meios o devedor está vinculado a tentar, de forma adequada, alcançar o resultado pretendido, praticando todos os atos necessários para o atingir, só se podendo dizer que cumpriu a sua obrigação se o resultado foi adequadamente tentado.

42. No caso concreto, aliás, como o Protocolo foi aprovado também pela Assembleia Municipal (sessão de 15 de fevereiro de 2006), estamos perante uma dupla obrigação de meios.

43. Com efeito, nestes casos “o contrato cria duas obrigações de meios distintas: a obrigação da câmara de iniciar e tramitar o procedimento do plano, eventualmente com um determinado conteúdo; e a obrigação da assembleia de aprovar o plano com aquele conteúdo”⁸.

44. No entanto, como os poderes públicos de planeamento não podem ser postos em causa – no sentido de que a câmara municipal não pode deixar de ponderar, no procedimento de elaboração do plano que venha a desencadear, todos os interesses que lhe sejam trazidos ao procedimento e de decidir em sentido contrário ao contratualizado quando algum destes interesses assumam relevo superior – ficou logo previsto no Protocolo que na circunstância de não vir a ser possível edificar nos termos previstos na cláusula décima por causa não imputável à Requerente, esta teria direito a uma compensação monetária.

⁶ Cfr. Fernanda Paula Oliveira, *Contratação pública no direito do urbanismo*, Estudos de Contratação Pública – I, CEDIPRE, pág. 797.

⁷ Cfr. Almeida e Costa, *Direito das Obrigações*, 7ª ed., pág. 933

⁸ Cfr. Fernanda Paula Oliveira, obra cit., pág. 799

45.É que, é manifesto que a Câmara Municipal incumpriu a obrigação de meios que para si resulta do Protocolo, do que resulta a impossibilidade de a requerente edificar no terreno nos termos previstos na cláusula décima do Protocolo.

46.Pois que se o Município tivesse atuado diligentemente e praticado todos os atos adequados e necessários para obter o resultado pretendido, no prazo de 11 anos teria conseguido promover a alteração da classificação do terreno num qualquer instrumento de gestão territorial.

47.Sendo que, no Protocolo se previu que a alteração de classificação podia ter lugar em sede de revisão do PDM ou em sede de outro instrumento de gestão territorial, portanto, nomeadamente no âmbito de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

48.Esse incumprimento torna-se flagrante quando o Município poderá em sede de PUCA promover a alteração da classificação do terreno nos termos acordados, já que este instrumento de gestão territorial procedeu à delimitação do perímetro urbano da cidade de Albufeira e o Município poderia ter incluído o terreno da Requerente no seu âmbito de intervenção.

49.A Requerente tem, pois, quando celebrou o Protocolo (o que não era desconhecido dos órgãos municipais) a legítima expectativa de ver a obrigação assumida pelo Município concretizada em sede de alteração ao PUCA.

50.Por outro lado, é manifestamente injusto que tendo a Requerente cumprido as suas obrigações – recorde-se que a Requerente cedeu gratuitamente ao Município uma parcela de terreno com cerca de 80.000m² e executou a suas expensas obras de infraestruturas gerais que

ao Município cabia legalmente suportar – o Município não reconheça os direitos que se encontram previstos no Protocolo, sabendo que a Requerente não pode edificar no seu terreno de acordo com os parâmetros previstos no Protocolo.

51.Podendo mesmo afirmar-se que neste momento se verifica um enriquecimento ilegítimo do Município.

52.Face ao que fica dito, caso o Município profira decisão final no procedimento de alteração ao PUCA **no sentido de não reconhecer o direito da Requerente de integração da área prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado no perímetro urbano do Município nos termos firmados entre as partes atuará ilegalmente** e a Requerente não deixará de tutelar, como já tem feito, os seus direitos na sede própria.

53.No caso concreto, da factualidade enunciada supra, é notório concluir que a não integração da área prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** no perímetro urbano do Município no âmbito da proposta de alteração do PUCA, sem que para tal exista fundamento à luz dos antecedentes do local, não respeita o *«dever legal de justa ponderação»* na vertente *“falta de ponderação”* ou *“défice de ponderação”*.

54.Assim sendo, a não integração da área prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** no perímetro urbano do Município em termos nos quais se permita a edificação urbana com COS de 0,25 não respeita o *«dever de justa ponderação»* consagrado nos artigos 2.º, 65.º, n.º 2, alínea a), e 4 e 5 e 268.º, n.º 3 da Constituição da República Portuguesa, bem como o art. 3.º, n.º 1, als. d), h) e i) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

Nestes termos e nos demais de direito aplicáveis, deve o presente reclamação ser considerada procedente e, em consequência, deverá a proposta de alteração ao PUCA ser objeto de reformulação de forma a salvaguardar-se os direitos constituídos a favor da proprietária, com as devidas consequências legais;

Cumpra ainda esclarecer que, nos termos do artigo 89.º, n.º 3 e 4 do RJIGT a câmara municipal responsável pela elaboração do plano tem o dever de ponderar *“as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta” escrita “fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente: (...) c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis; d) A eventual lesão de direitos subjetivos”*.

Mais requer, que eventuais notificações a realizar no âmbito do presente processo sejam efetuadas para o escritório e na pessoa do mandatário e signatário do presente requerimento de acordo com a procuração que ora se junta ao processo administrativo (cfr. artigo 111.º do novo Código de Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-lei n.º 4/2105, de 7 de janeiro).

Junta: procuração forense.

*

Pede deferimento,

Albufeira, 05 de setembro de 2017

O ADVOGADO,



HUGO CORREIA



ABBC, SP, RL
Sociedade de Advogados
NIF 219112126 - Almada-1 - Céd. Prof. 18388-L
Largo de São Carlos, 3 1200-410 LISBOA
Tel. 21.358.36.20 Fax 21.315.94.34
e-mail: hugo.correia-18388@adv.oa.pt
hugo.correia@dlapiper.com

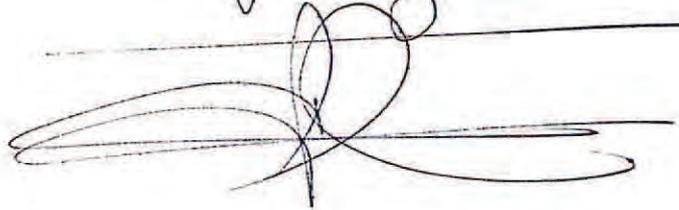
PROCURAÇÃO FORENSE COM PODERES ESPECIAIS

CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S.A., pessoa coletiva com o número único de identificação fiscal e de matrícula 501353496, com sede na Rua António Enes, n.º 19 – 2.º Dto.º, 1050-023 em Lisboa, com poderes para o ato, constitui seus bastantes procuradores HUGO CORREIA sócio de AZEVEDO NEVES, BENJAMIM MENDES, CARVALHO & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL, advogado com escritório sito no Largo São Carlos, 3, 1200-410 Lisboa, a quem, com a faculdade de substabelecer, confere os poderes forenses gerais, bem como os especiais para confessar, desistir e transigir e representar a mandante, ratificando ainda todo o processado.

CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S.A
A Administração

Lisboa, 11 de maio de 2016

Auzília Gomes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Auzília Gomes', is written above a solid horizontal line. Below the line, there are several large, overlapping, circular scribbles in black ink, which appear to be a stylized or illegible signature or mark.

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira
Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S. A

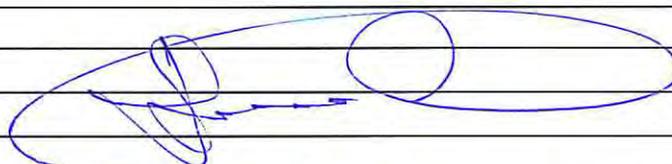
Morada: Largo de São Carlos n.º 3 (morada do mandatário da Requerente)

Código Postal: 1200-410 Localidade: Lisboa

Telefone: 213 583 620 Fax: 213 159 434 e-mail: hugo.correia@dlapiper.com

Sugestões:

Anexa-se exposição com a fundamentação de facto e de direito da participação/reclamação em sede de discussão pública que aqui se dá por integralmente reproduzida para todos os efeitos legais.



Albufeira, 05 de setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

Período de Discussão Pública

(Participação em sede de discussão pública - Reclamação)

EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA

MUNICIPAL DE ALBUFEIRA,

CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S. A., (doravante designada por “Requerente”), pessoa coletiva com o número único de identificação fiscal e de matrícula 501353496, com sede na Rua António Enes, n.º 19 – 2.º Dto.º, 1050-023 em Lisboa, vem, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 6.º, n.º 2 e 89.º, n.º 3 e 4 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹, apresentar **reclamação** à proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) submetida a discussão pública, o que faz nos termos e com os seguintes fundamentos:

I

INTRODUÇÃO

1. A Requerente, **CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S. A.**, na qualidade de proprietária do prédio rústico denominado “Quinta do Gamito”, sito em Vale do Paraíso, freguesia e concelho de Albufeira, com a área de 402.874 m², assumiu no âmbito de um Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** com o Município, a obrigação de ceder à autarquia, uma área de 80.000 m² do referido prédio para construção e instalação dos armazéns municipais até então localizados no sítio da Orada, bem como, a obrigação de suportar o custo da execução de um conjunto de

Hugo
Correia -
Ordem
dos
Advogad
os
Digitally
signed
by Hugo
Correia -
Ordem
dos
Advogad
os
Date:

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

infraestruturas gerais (que à autarquia cabia suportar), e o Município deveria, como contrapartida, *“promover, na esfera das suas competência legais, a classificação, em sede de revisão do Plano Director Municipal, ou em sede de outro instrumento de gestão territorial, da zona actualmente classificada como de enquadramento rural não afecta a qualquer dos lotes titulada(o)s pela operação a que se refere a cláusula oitava, e com 37.410m², como área que permita a edificação urbana, com COS de 0,25”*.

2. Por esses motivos, a Requerente pretende, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 6.º, n.º 2 e 89.º, n.º 3 e 4 do RJGT, no âmbito da proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, submeter à consideração dos órgãos e serviços competentes desta autarquia um conjunto de reclamações, observações e sugestões de alteração quanto à área de terreno que deveria ser classificada como urbana de acordo com o previsto na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006**.

II

ENQUADRAMENTO

3. Em **4 de julho de 2006**, o Município de Albufeira e a Construções Lagarça, Lda., celebraram um Protocolo (doravante, Protocolo) em definição das bases de mútua colaboração para cedência de área para edificação de instalações municipais.

4. Nos termos desse protocolo, a Construções Lagarça, Lda., na qualidade de proprietária do prédio rústico denominado “Quinta do Gamito”, assumiu a obrigação de ceder ao Município de Albufeira, por título translativo da propriedade, gratuitamente e livre de quaisquer ónus ou encargos, uma área de 80.000m² do referido prédio, para construção e instalação dos armazéns

municipais até então localizados no sítio da Orada (cfr. cláusulas segunda e terceira).

5. Também nos termos o Protocolo, a Construções Lagarça, Lda. assumiu a obrigação de realizar, suportando integralmente o respetivo custo, as obras de alargamento da faixa de rodagem da E.M. n.º 526 a partir da Praça de Touros, num troço de 1 km de comprimento de 15 metros de largura, bem como a reconstrução do passeio existente ao longo desse troço e da nova rotunda a construir em frente da entrada da Quinta da Balaia (cfr. cláusula sexta).

6. Em contrapartida, o Município de Albufeira assumiu a obrigação de *“promover, na esfera das suas competências legais, a classificação, em sede de revisão do Plano Director Municipal, ou em sede de outro instrumento de gestão territorial, da zona atualmente classificada como de enquadramento rural não afecta a qualquer dos lotes titulados pela operação a que se refere a cláusula oitava, e com 37.410m², com área que permita a edificação urbana, com COS de 0,25”* (cfr. cláusula décima do Protocolo).

7. A parcela de terreno referida na cláusula décima do Protocolo estava inicialmente prevista como cedência ao Município para equipamento de ar livre e zona verde no âmbito da operação de loteamento da Quinta do Corcovado, mas, com a celebração do Protocolo, deixou de configurar como cedência (v. cláusulas oitava e nona).

8. O Município de Albufeira obrigou-se, ainda, de acordo com a cláusula décima primeira do Protocolo, a aceitar que a parcela de terreno em questão viesse a ser objeto de loteamento, logo que assim o permitisse o regime de gestão territorial e sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

9. Ficou ainda previsto no Protocolo que, na circunstância de não vir a ser possível à Construções Lagarça, Lda. ou a sociedade com ela coligada edificar na parcela de terreno nos termos previstos na cláusula décima, por causa que não lhe seja diretamente imputável, o Município de Albufeira pagar-lhe-ia uma compensação no valor de 389.600,00€, atualizado de acordo com a depreciação monetária contada desde a data da conclusão da obra descrita na cláusula sexta até efetivo pagamento (v. cláusula décima segunda).

10. Sendo do perfeito conhecimento do Município que a Construções Lagarça, Lda. cumpriu já integralmente as obrigações contratualmente assumidas no Protocolo e que constam supra referidas.

11. E que, ao invés, o Município de Albufeira, decorridos mais de 11 anos sobre a celebração do Protocolo, não cumpriu as obrigações assumidas em contrapartida daquelas obrigações da Construções Lagarça, Lda.

12. Com efeito, até ao momento, a parcela de terreno em questão permanece incluída na mesma classe de espaço (“zona de enquadramento rural”) e sujeita aos mesmos parâmetros urbanísticos face aos instrumentos de gestão territorial em vigor, não sendo possível a edificação urbana com COS de 0,25, nem o loteamento.

13. Isto porque os órgãos municipais não promoveram qualquer alteração à situação urbanística do terreno em sede de aprovação, alteração ou revisão de qualquer plano municipal de ordenamento do território, como se obrigaram a fazer no Protocolo.

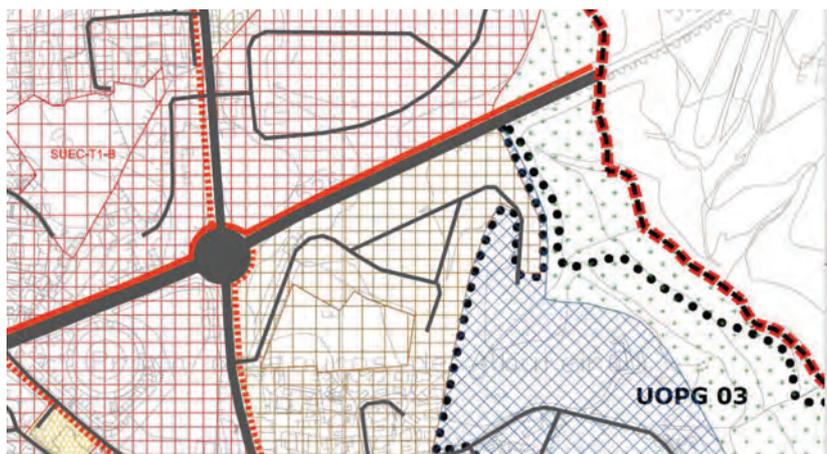
14. Por outro lado, o Município de Albufeira não pagou à Requerente a compensação prevista na

cláusula décima segunda, apesar de não ser possível à Requerente edificar na parcela nos termos previstos na cláusula décima por motivo que não lhe é imputável.

15. Entretanto, em **08 de agosto de 2017**, foi aberto o período de discussão pública da Proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

16. Tendo a Requerente verificado, **mais uma vez**, que, na Proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) não estava contemplada a alteração da classe de espaço em que a parcela de terreno em questão se inclui e dos parâmetros urbanísticos que lhe são aplicáveis, uma vez que o terreno não está sequer incluído no âmbito de intervenção desse plano.

17. Algo que não se compreende, considerando que a área de zona de enquadramento rural a ser classificada como urbana nos termos previstos no Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** se encontra na fronteira da área da intervenção do PUCA, como é demonstrável pela simples análise da proposta de planta de zonamento submetida a discussão pública:



18. Ora, se até à elaboração desta alteração ao PUCa não tivesse existido outra oportunidade para o Município de Albufeira cumprir o compromisso assumido na cláusula décima do Protocolo – no que não se concede, uma vez que ao longo dos mais de 11 anos que decorreram desde a celebração do Protocolo foram aprovados e alterados outros planos municipais –, tal oportunidade verificar-se-ia com a alteração deste plano de urbanização.

19. Nomeadamente, porque esse plano tem como objetivo proceder à delimitação do perímetro urbano, não definido no Plano Diretor Municipal (cfr. Relatório PUCa e artigo 2.º, al. d), do Regulamento do PUCa).

20. Assim sendo, bastaria ao Município no âmbito da alteração incluir a área de terreno prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** no perímetro urbano definido no PUCa e numa das categorias de solo urbano aí previstas.

21. Sendo que, a elaboração e aprovação deste plano é da exclusiva competência dos órgãos municipais e não está sujeito a ratificação, pelo que, apenas do Município dependia o cumprimento do estipulado na cláusula décima do Protocolo.

22. Por esse motivo, vem, mais uma vez, a Requerente, em sede de discussão pública da alteração ao PUCa, solicitar que o Município de Albufeira cumpra, em sede de alteração de alteração deste Plano de Urbanização, o compromisso assumido na cláusula décima do Protocolo celebrado com a Construções Lagarça, Lda..

23. Isto, sem prejuízo, caso a alteração não seja acolhida uma vez mais, da circunstância da Requerente continuar a reclamar judicialmente a compensação prevista na cláusula décima

segunda do Protocolo, como o tem feito até à presente data no processo judicial que se encontra pendente no Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé sob o número de processo 339/14.8BELLE.

III

DA (I)LEGALIDADE DA ATUAL PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

24. De acordo com diversas disposições legais e regulamentares em vigor compete de modo exclusivo ao planos municipais de ordenamento do território (nos quais se inclui o PUCA) definir o regime de uso do solo através da **classificação** e da **qualificação** do solo (cfr. arts. 71.º e segs. do RJGT e o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

25. A **classificação** do solo determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre *solo rural* e *solo urbano* (cfr. art. 71.º, n.º 2 do RJGT). Para efeitos da referida classificação, entende-se por:

a) *Solo urbano*, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, **afeto em plano territorial à urbanização ou edificação**;

b) *Solo rústico*, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.

26. A qualificação do solo, atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo **em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida**, fixando os respetivos uso e, quando admissível, edificabilidade (cfr. art. 74.º, n.º 1 do RJGT).

27. Assim sendo, a qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rural e do solo urbano, definidas (atualmente) nos termos do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e estabelece o seu aproveitamento em função da **utilização dominante e as regras de ocupação, uso e transformação do solo para cada categoria e subcategoria** (cfr. art. 12.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

28. A planta de ordenamento do PDM em vigor delimita à área prevista no Protocolo como “*zona de enquadramento rural*”, porém, à luz dos compromissos contratuais assumidos pela autarquia, a área do referido prédio já há muito que deveria constar identificada na planta de ordenamento, de acordo com a legislação em vigor, com uma “**qualificação funcional de uma classe de solo urbano**” com um **COS de 0,25** que, como tal, se deveria integrar dentro do “*perímetros urbanos*” do município (cfr. art. 71.º, n.º 2, al. a) do RJGT e art.º 7.º, n.º 5 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

29. Acresce que, a correta interpretação das normas legais e regulamentares aplicáveis permite ainda sustentar que a não integração da área prevista no Protocolo no perímetro urbano do Município poderá redundar, consoante os casos, numa situação de invalidade da alteração ou num dever de indemnizar o Requerente nos termos que foram previamente acordados e que se encontram a ser discutidos em tRibunal.

30. Na realidade, caso da alteração ao PUCA decorra, uma vez mais, a não integração da área de terreno prevista na cláusula décima do Protocolo no perímetro urbano do Município, haverá igualmente que concluir pela ilegalidade da alteração por violação do «**dever de justa**

ponderação» que são impostos pelo conjunto de normas legais e regulamentares aplicáveis.

31.O «*dever de justa ponderação*» constitui-se como o dever dos serviços e órgãos competentes para elaborar e aprovar o plano sujeitarem o processo de decisão a uma valorização ou ponderação dos “*vários interesses conflitantes coenvolvidos nos planos*” e, uma vez realizada aquela, promover a respetiva “*hierarquização*” e a “*superação de conflitos*”².

32.O «*dever de justa ponderação*» é um princípio geral de direito do urbanismo aplicável à atividade de planeamento que se retira segunda a doutrina «*do princípio constitucional do Estado de Direito*»³ ou do «*conceito de planos territoriais recebido no artigo 65.º, n.º 2, alínea a), e 4 e 5, da Lei Fundamental*»⁴.

33.O «*dever de justa ponderação*» foi consagrado no art. 3.º, n.º 1, al. c) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), como princípio geral das «*políticas públicas e as atuações administrativas em matéria de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*» e consiste na obrigação de respeito por “*uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados*» e o respeito pela “*segurança jurídica e proteção da confiança, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados*» (cfr. art. 3.º, n.º 1, al. i) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

34.Ora, entre os interesses que devem ser ponderados encontram-se os interesses privados dos proprietários dos terrenos, que aspiram **legitimamente a que estes sejam considerados pelo**

² Nesse sentido, Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, pp. 403 e segs. e João Miranda, *A Dinâmica Jurídica do Planeamento Territorial*, pp. 102 e segs..

³ Assim, João Miranda, *A Dinâmica Jurídica do Planeamento Territorial*, p. 104.

⁴ Assim, Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, p. 403.

plano como terrenos com vocação edificatória nos termos do art.º n.º 1, al. i) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e nos termos da contratualização entre interesses públicos e privados que foi expressa no protocolo firmado entre as partes (cfr. art. 3.º, n.º 1, al. h) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

35. Como refere o Prof. Alves Correia, *“os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área, partindo de uma inventariação da realidade existente. Significa isto, então, que os planos, sobretudo os planos com eficácia plurisubjectiva, não podem abstrair das situações ou das circunstâncias concretas existentes, antes devem tomá-las em consideração, sob pena de uma completa desadequação do conteúdo prescritivo do plano à realidade” (...)* essa obrigação da índole concreta da planificação constitui também, como facilmente se compreende, **um limite à discricionariedade de planeamento**”⁵.

36. Significa isto, então, que os planos não podem abstrair das situações ou das circunstâncias concretas existentes, antes devem tomá-las em consideração, sob pena de uma completa desadequação do conteúdo prescritivo do plano à realidade, essa obrigação da índole concreta da planificação constitui também, como facilmente se compreende, um limite à discricionariedade de planeamento.

37. Aliás, segundo a jurisprudência fixada na Sentença de 11 de dezembro de 1969 do *“Bundesverswaltungsgericht”* (Tribunal Administrativo Federal Alemão), que foi posteriormente confirmada em todas as decisões posteriores e cuja doutrina é também afirmada e recebida como boa em Portugal, a *«obrigação de ponderação»* é violada quando ocorra um das seguintes hipóteses:

⁵ Assim, Alves Correia, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, p. 562.

- 1.^a *Quando não tenha havido sequer ponderação (falta de ponderação);*
- 2.^a *Quando na ponderação não tenham sido incluídos interesses que, de acordo com as circunstâncias objetivas, deveriam ter sido incluídos (défice de ponderação);*
- 3.^a *Quando não é reconhecido na ponderação relevância dos interesses privados atingidos (falta da avaliação da ponderação);*
- 4.^a *Quando na ponderação entre os interesses públicos e privados ocorre uma evidente desproporção na preferência pelos primeiros (desproporcionalidade na ponderação)*

38. Importa, antes do mais, ter presente que o Protocolo em causa constitui um contrato para planeamento – este tipo de contrato veio a ter expresso acolhimento legal em 2007 com a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (ainda que de forma limitada), mas já antes era admitido pela doutrina e pela jurisprudência com base no Código do Procedimento Administrativo e na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

39. O Município, como contrapartida pela cedência gratuita de um terreno para instalações municipais e da execução de infraestruturas gerais (que ao Município cabia suportar) pela Construções Lagarça, obrigou-se a promover, em sede de revisão do PDM ou de outro instrumento de gestão territorial, a alteração da classificação da parcela de terreno em causa, de modo a possibilitar a edificação urbana com COS de 0,25 (possibilidade vedada pelos instrumentos de gestão territorial atualmente em vigor).

40. Como refere a Prof. Fernanda Paula Oliveira, a câmara municipal assumiu, assim, quanto ao

conteúdo a conferir em futuro plano uma obrigação de meios⁶, e, conforme ensina o Prof. Almeida Costa, nas obrigações de meios o devedor compromete-se a desenvolver prudente e diligentemente certa atividade para a obtenção de um determinado efeito, mas sem assegurar que o mesmo se produza⁷.

41. Assim, nas obrigações de meios o devedor está vinculado a tentar, de forma adequada, alcançar o resultado pretendido, praticando todos os atos necessários para o atingir, só se podendo dizer que cumpriu a sua obrigação se o resultado foi adequadamente tentado.

42. No caso concreto, aliás, como o Protocolo foi aprovado também pela Assembleia Municipal (sessão de 15 de fevereiro de 2006), estamos perante uma dupla obrigação de meios.

43. Com efeito, nestes casos “o contrato cria duas obrigações de meios distintas: a obrigação da câmara de iniciar e tramitar o procedimento do plano, eventualmente com um determinado conteúdo; e a obrigação da assembleia de aprovar o plano com aquele conteúdo”⁸.

44. No entanto, como os poderes públicos de planeamento não podem ser postos em causa – no sentido de que a câmara municipal não pode deixar de ponderar, no procedimento de elaboração do plano que venha a desencadear, todos os interesses que lhe sejam trazidos ao procedimento e de decidir em sentido contrário ao contratualizado quando algum destes interesses assumam relevo superior – ficou logo previsto no Protocolo que na circunstância de não vir a ser possível edificar nos termos previstos na cláusula décima por causa não imputável à Requerente, esta teria direito a uma compensação monetária.

⁶ Cfr. Fernanda Paula Oliveira, *Contratação pública no direito do urbanismo*, Estudos de Contratação Pública – I, CEDIPRE, pág. 797.

⁷ Cfr. Almeida e Costa, *Direito das Obrigações*, 7ª ed., pág. 933

⁸ Cfr. Fernanda Paula Oliveira, obra cit., pág. 799

45.É que, é manifesto que a Câmara Municipal incumpriu a obrigação de meios que para si resulta do Protocolo, do que resulta a impossibilidade de a requerente edificar no terreno nos termos previstos na cláusula décima do Protocolo.

46.Pois que se o Município tivesse atuado diligentemente e praticado todos os atos adequados e necessários para obter o resultado pretendido, no prazo de 11 anos teria conseguido promover a alteração da classificação do terreno num qualquer instrumento de gestão territorial.

47.Sendo que, no Protocolo se previu que a alteração de classificação podia ter lugar em sede de revisão do PDM ou em sede de outro instrumento de gestão territorial, portanto, nomeadamente no âmbito de plano de urbanização ou de plano de pormenor.

48.Esse incumprimento torna-se flagrante quando o Município poderá em sede de PUCA promover a alteração da classificação do terreno nos termos acordados, já que este instrumento de gestão territorial procedeu à delimitação do perímetro urbano da cidade de Albufeira e o Município poderia ter incluído o terreno da Requerente no seu âmbito de intervenção.

49.A Requerente tem, pois, quando celebrou o Protocolo (o que não era desconhecido dos órgãos municipais) a legítima expectativa de ver a obrigação assumida pelo Município concretizada em sede de alteração ao PUCA.

50.Por outro lado, é manifestamente injusto que tendo a Requerente cumprido as suas obrigações – recorde-se que a Requerente cedeu gratuitamente ao Município uma parcela de terreno com cerca de 80.000m² e executou a suas expensas obras de infraestruturas gerais que

ao Município cabia legalmente suportar – o Município não reconheça os direitos que se encontram previstos no Protocolo, sabendo que a Requerente não pode edificar no seu terreno de acordo com os parâmetros previstos no Protocolo.

51.Podendo mesmo afirmar-se que neste momento se verifica um enriquecimento ilegítimo do Município.

52.Face ao que fica dito, caso o Município profira decisão final no procedimento de alteração ao PUCA **no sentido de não reconhecer o direito da Requerente de integração da área prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado no perímetro urbano do Município nos termos firmados entre as partes atuará ilegalmente** e a Requerente não deixará de tutelar, como já tem feito, os seus direitos na sede própria.

53.No caso concreto, da factualidade enunciada supra, é notório concluir que a não integração da área prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** no perímetro urbano do Município no âmbito da proposta de alteração do PUCA, sem que para tal exista fundamento à luz dos antecedentes do local, não respeita o *«dever legal de justa ponderação»* na vertente *“falta de ponderação”* ou *“défice de ponderação”*.

54.Assim sendo, a não integração da área prevista na cláusula décima do Protocolo celebrado em **4 de julho de 2006** no perímetro urbano do Município em termos nos quais se permita a edificação urbana com COS de 0,25 não respeita o *«dever de justa ponderação»* consagrado nos artigos 2.º, 65.º, n.º 2, alínea a), e 4 e 5 e 268.º, n.º 3 da Constituição da República Portuguesa, bem como o art. 3.º, n.º 1, als. d), h) e i) da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

Nestes termos e nos demais de direito aplicáveis, deve o presente reclamação ser considerada procedente e, em consequência, deverá a proposta de alteração ao PUCA ser objeto de reformulação de forma a salvaguardar-se os direitos constituídos a favor da proprietária, com as devidas consequências legais;

Cumpra ainda esclarecer que, nos termos do artigo 89.º, n.º 3 e 4 do RJIGT a câmara municipal responsável pela elaboração do plano tem o dever de ponderar *“as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta” escrita “fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente: (...) c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis; d) A eventual lesão de direitos subjetivos”*.

Mais requer, que eventuais notificações a realizar no âmbito do presente processo sejam efetuadas para o escritório e na pessoa do mandatário e signatário do presente requerimento de acordo com a procuração que ora se junta ao processo administrativo (cfr. artigo 111.º do novo Código de Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-lei n.º 4/2105, de 7 de janeiro).

Junta: procuração forense.

*

Pede deferimento,

Albufeira, 05 de setembro de 2017

O ADVOGADO,



HUGO CORREIA



ABBC, SP, RL
Sociedade de Advogados
NIF 219112126 - Almada-1 - Céd. Prof. 18388-L
Largo de São Carlos, 3 1200-410 LISBOA
Tel. 21.358.36.20 Fax 21.315.94.34
e-mail: hugo.correia-18388@adv.oa.pt
hugo.correia@dlapiper.com

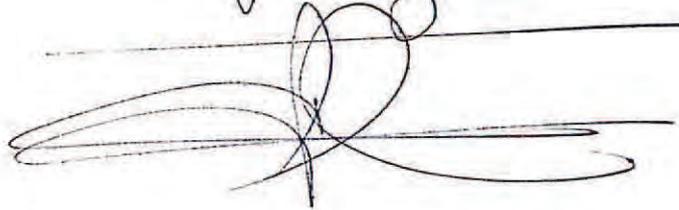
PROCURAÇÃO FORENSE COM PODERES ESPECIAIS

CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S.A., pessoa coletiva com o número único de identificação fiscal e de matrícula 501353496, com sede na Rua António Enes, n.º 19 – 2.º Dto.º, 1050-023 em Lisboa, com poderes para o ato, constitui seus bastantes procuradores HUGO CORREIA sócio de AZEVEDO NEVES, BENJAMIM MENDES, CARVALHO & ASSOCIADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS RL, advogado com escritório sito no Largo São Carlos, 3, 1200-410 Lisboa, a quem, com a faculdade de substabelecer, confere os poderes forenses gerais, bem como os especiais para confessar, desistir e transigir e representar a mandante, ratificando ainda todo o processado.

CONSTRUÇÕES LAGARÇA, S.A
A Administração

Lisboa, 11 de maio de 2016

Auzília Gomes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Auzília Gomes', is written above a solid horizontal line. Below the line, there are several large, overlapping, circular scribbles in black ink, which appear to be a stylized or illegible signature or mark.

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Fundicentro gerido por Libertas, S.A.

Morada: Avenida da Liberdade, 129, 6.ºB

Código Postal: 1250-140 Localidade: Lisboa

Telefone: 213243050 Fax: 213254101 e-mail: libertas@libertas.pt

Sugestões:

-
- 1 A solução prevista no encontro das UOPG04 e UOPG06 (envolvente à rotunda, melhor indicada no esquema anexo com a letra "A") afigura-se desgarrada resultando desalinhamentos, edifícios em ângulo e espaços sobranes, não resultando em nosso entender num desenho urbano apelativo.

-
- 2 Não se encontra justificação para o arruamento previsto do lado poente da UOPG04, indicado com a letra "B" no esquema anexo.

No quarteirão adjacente a este arruamento o Plano prevê construção virada para a avenida central da UOPG e para a via perpendicular a norte pelo que o arruamento em causa, localizada a tardoz, não é necessário para garantir a ligação das infraestruturas.

Na ausência deste arruamento é possível a articulação pelo lado norte, para acesso à rotunda aí existente pelo que, em termos de acessibilidade, considera-se o arruamento redundante.

Relativamente à utilização da parcela, a solução revela-se particularmente penalizadora para o proprietário pois consome cerca de 50% da área em arruamentos (avenida central, arruamentos perpendiculares e arruamento a tardoz) obrigando a dispersar a construção, com consequências nos custos de infraestruturização.

Se existirem questões outras subjacentes, a resolver, o eixo do arruamento deveria ser implantado ao longo do perímetro das parcelas confinantes distribuindo equitativamente os benefícios e encargos do mesmo, pois os terrenos localizados fora da UOPG também beneficiam da infraestruturização.

-
- 3 A nova redação do artigo 4.º do Regulamento do PUCA adopta exclusivamente as definições do DR n.º 9/2009, 29 Maio.

A alteração das definições em vigor, de que é exemplo o conceito "Área Bruta de Construção" (na versão anterior do PUCA excluía-se a área destinada a estacionamento)

pode suscitar dúvidas sobre a edificabilidade prevista em Alvarás de loteamento válidos anteriormente emitidos.

Esta situação deve ser devidamente clarificada visando garantir direitos de edificabilidade legalmente adquiridos e evitar a eventual dupla tributação em sede de TRIU.

LIBERTAS

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.
A Administração

Albufeira, 5 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Fundicentro gerido por Libertas, S.A.

Morada: Avenida da Liberdade, 129, 6.ºB

Código Postal: 1250-140 Localidade: Lisboa

Telefone: 213243050 Fax: 213254101 e-mail: libertas@libertas.pt

Sugestões complementares:

Quanto à arruamento previsto do lado poente da UOPG04, indicado com a letra "B" no esquema anexo este é incoerente com o alinhamento da malha urbana e faria mais sentido a existência de uma rotunda de acesso ao Hospital.

Além de evitar acidentes como os que se têm verificado naquele entroncamento.

Ademais retiraria perigosidade à rotunda a nascente UOPG04 e UOPG06 uma vez que passaria a contar apenas com 4 entrada em vez das 5 propostas no plano.

Melhor ainda seria a remoção desta via já que a mesma confunde o trânsito que terá de ser ordenado de forma a ser eficaz e não reforçar a circulação e com mais cruzamentos e perigosidade de circulação.

Esta estrada projectada e as respectivas rotundas estão desgarrada e desalinhas, perfilhando uma inexecuibilidade do plano e em desconformidade com a malha urbana, edifícios em ângulo e espaços sobrantes, não resultando em nosso entender num desenho urbano apelativo.

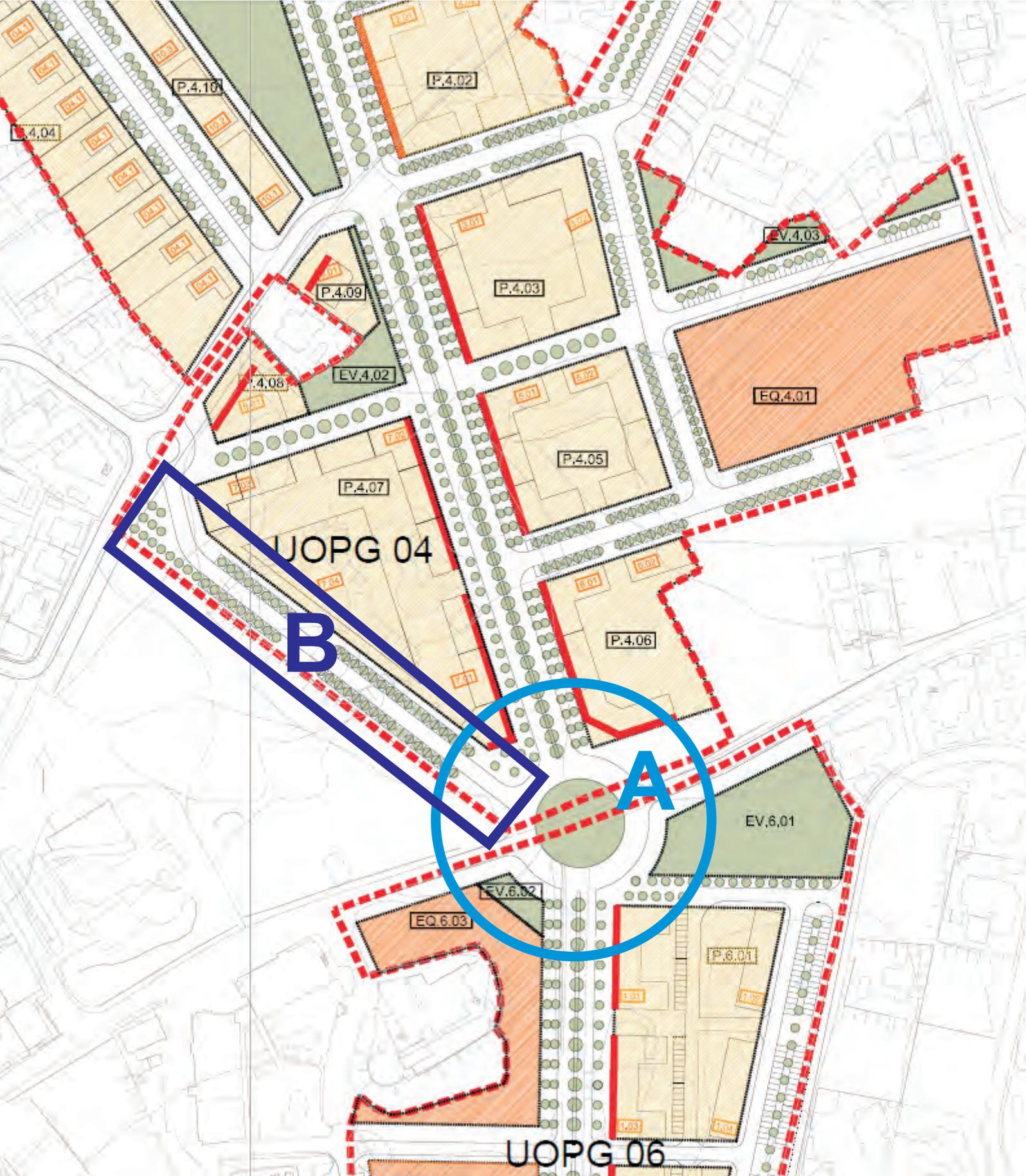
A própria rotunda a norte é ela própria inexecuível já que no próprio plano está incompleta e de forma nada segura para a fluidez do trânsito.

A estrada projectada deveria seguir a direito na linha da "antiga pista de aviação" permitindo melhor fluidez de trânsito e equilíbrio da malha urbana.

Albufeira, 5 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.



ANOTAÇÕES SOBRE EXTRACTO DA PLANTA DE ZONAMENTO 1B (PUCA)

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Lysander Limited Properties
Morada: Rua de Santa Eulália, Edifício Telha Verde, Bloco 2 - Fração AL
Código Postal: 8200-269 Localidade: Albufeira
Telefone: 289 508 162 Fax: 289 5081 62 e-mail: r.s.atelier@oninet.pt

Sugestões:

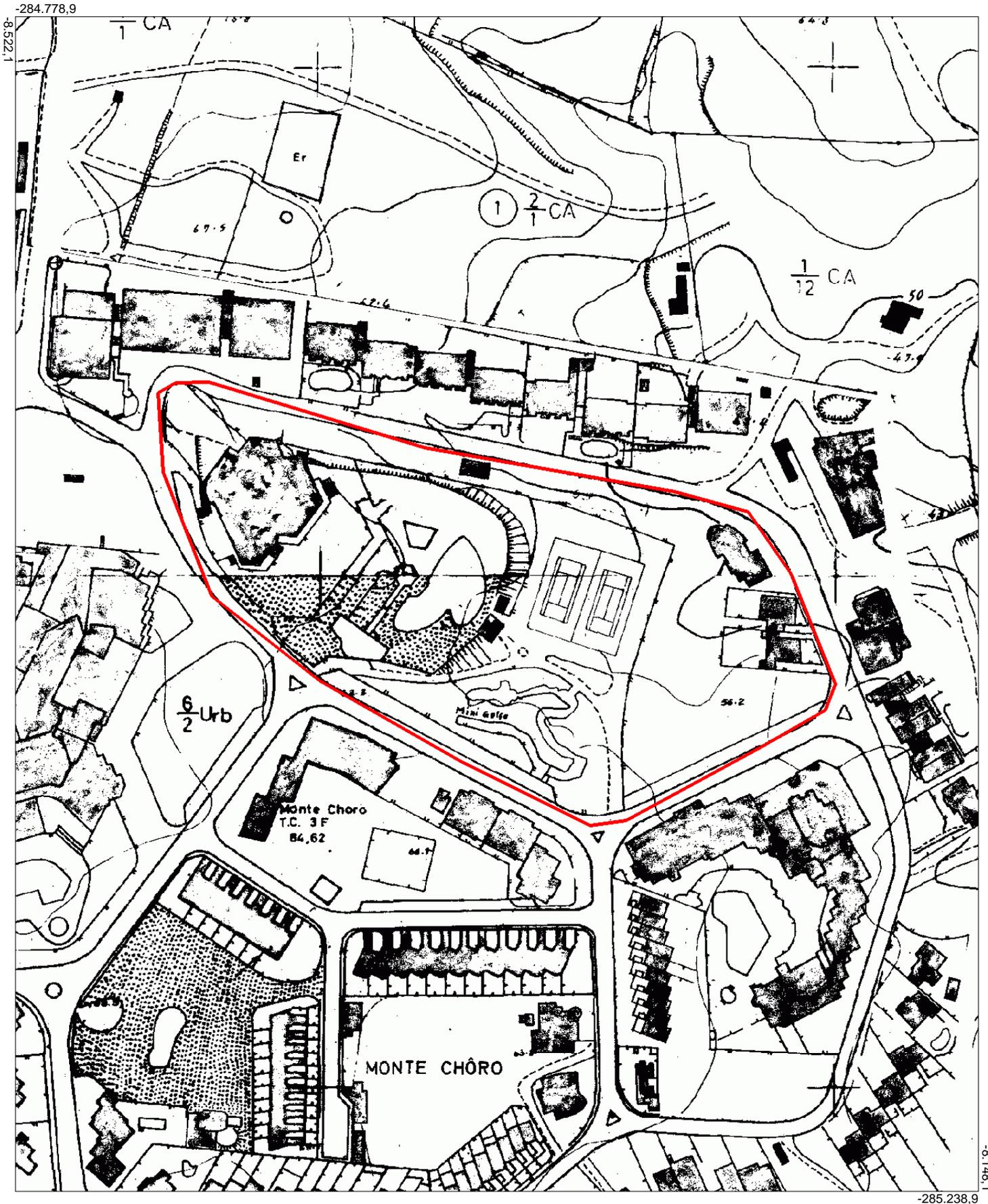
Na qualidade de proprietário do estabelecimento Eri's Isle Bar, e após leitura do P.U.C.A. constata-se que o terreno indicado nas plantas de localização em anexo, se insere em SUEC-T2. Permitindo esta zona, o uso de restauração e bebidas, solicita-se que o mesmo indique ainda a possibilidade de música ao vivo e com ou sem espaço de dança, animação e equipamentos.

Albufeira, 04 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Liberto Mealha
Morada: Rua Alves Redol, Vila Mealha, 150, Montechoro
Código Postal: 8200 Localidade: Albufeira
Telefone: 917 811 919 Fax: e-mail: libertomealha@hotmail.com

Sugestões:

Vem o requerente expor o seguinte:

O terreno insere-se no P.U.C.A. em SUEAE-T2 – Espaços de Atividades Economicas.

O proprietário da parcela confinante a Sudeste do terreno em causa, instalou um estabelecimento de bebidas (bar Heaven – processo nº 32/2009) e, durante o processo teve que adquirir o referido terreno (em anexo) para justificar o estacionamento no referido bar, condição essa imposta pela Câmara Municipal de Albufeira para o licenciamento do estabelecimento acima referido.

Mais se refere que há pareceres de técnicos da CM Albufeira, nomeadamente do Engº Viegas a informar (e bem a meu entender) que o terreno deveria ser cedido à CM Albufeira, para que fosse mantido o uso de estacionamento público, apesar de a C. M. Albufeira nunca ter efetuado a escritura do terreno em causa.

Pretende assim, o requerente, que este terreno se mantenha com a atual finalidade para a qual foi adquirido, até porque a Av. Sá Carneiro não apresenta soluções de estacionamento capaz de dar resposta à procura existente e não se entende porque pretendem agora transformar o terreno em espaço para outros fins.

De referir ainda que em 2001, através do processo de obras 200/2001, foi entregue na CM Albufeira um projeto de arquitetura para a construção de quatro moradias para o terreno em causa, pedido esse que recebeu um indeferimento por parte da entidade pública, pelo motivo de que, esse terreno serviria para estacionamento.

Deverá a CM consultar o processo nº 32/2009 e verificar a condição dos factos sob pena de se colocar em tribunal uma ação de impugnação do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, no entanto estou crente que este terreno irá ser revisto e a sua utilização alterada para estacionamento.

Albufeira, 04 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Florival Palma
Morada: Rua de Santa Eulália, Edifício Telha Verde, Bloco 2 - Fração AL
Código Postal: 8200-269 Localidade: Albufeira
Telefone: 289 508 162 Fax: 289 5081 62 e-mail: r.s.atelier@oninet.pt

Sugestões:

Pelas plantas de localização em anexo, e após análise ao Plano verifica-se que o prédio existente e registado (artigo urbano) conforme planta cadastral, insere-se na zona de Áreas Verdes de Proteção e Valorização Ambiental, quando existe construção registada e cadastrada.

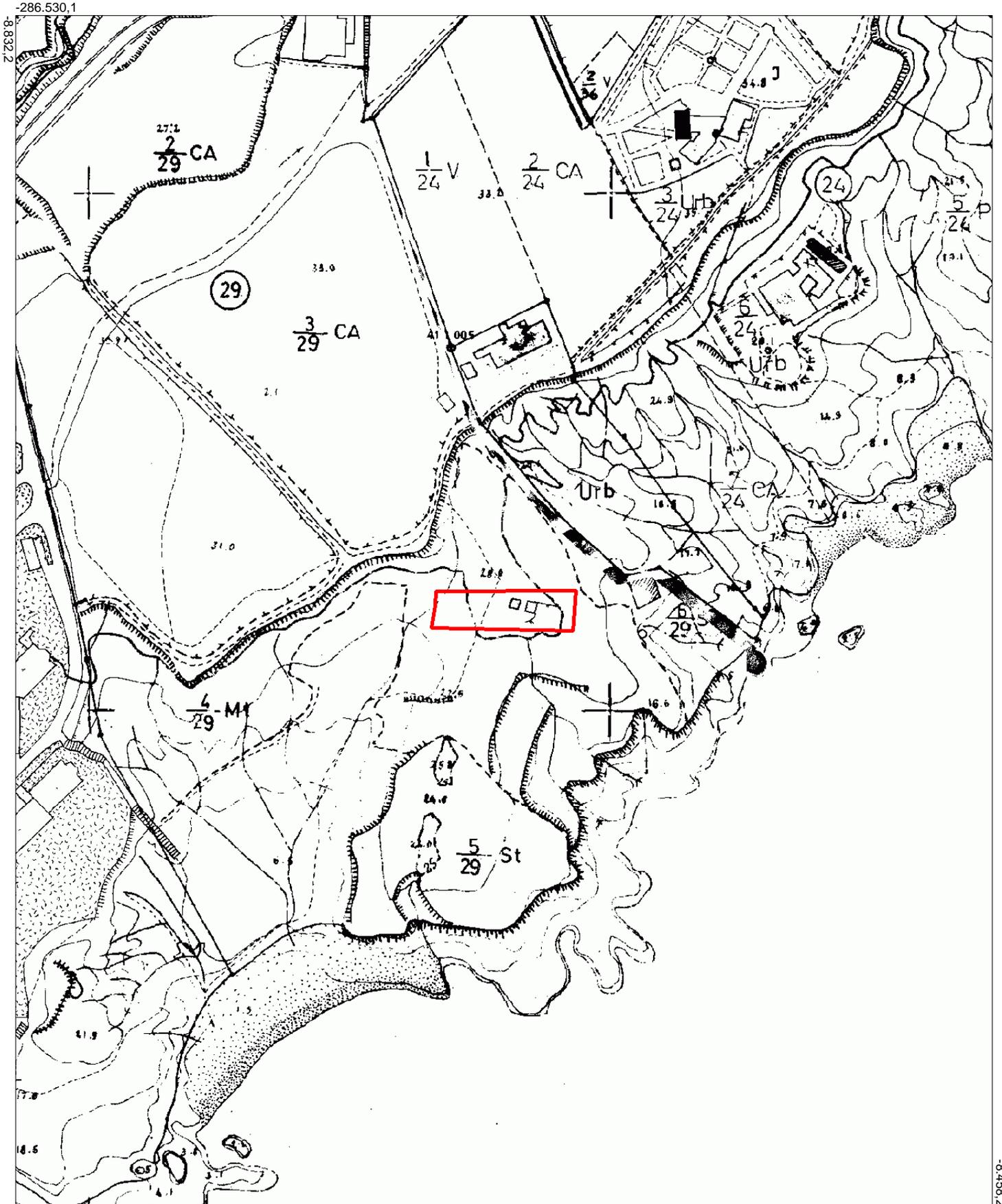
Mais se refere que o referido terreno confronta os seus limites com alvará de loteamento nº 13/83 agora indicado sob a mala urbana SUEC do Tipo T2 inserido em Espaços Centrais, pelo que este deveria ser considerado como solo urbanizado consolidado ou em consolidação salvaguardando o direito adquirido da construção existente e inclusivamente indicada no plano.

Albufeira, 04 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Finitermas - Investimentos Imobiliários, S.A.
Morada: Rua de Santa Eulália, Edifício Telha Verde, Bloco 2 - Fração AL
Código Postal: 8200-269 Localidade: Albufeira
Telefone: 289 508 162 Fax: 289 5081 62 e-mail: r.s.atelier@oninet.pt

Sugestões:

Vem o requerente reclamar junto da CM Albufeira que no processo com o nº 114/2007, referente a um projeto de Arquitetura de um edifício de habitação plurifamiliar com muro de vedação e piscina, projeto esse aprovado e onde existe licença de obras de construção nº 29/2009 que se encontra em vigor até 04/03/2018, emitida pela entidade camarária, que não se justifica a sua indicação no P.U.C.A. em zona verde na UOPG 05.

Tendo uma área de construção licenciada de 910.00m² assim um volume de construção de 2801,00m³, inclusive indicada no Alvará de Obras de Construção, não se pode agora considerar inválido um direito adquirido.

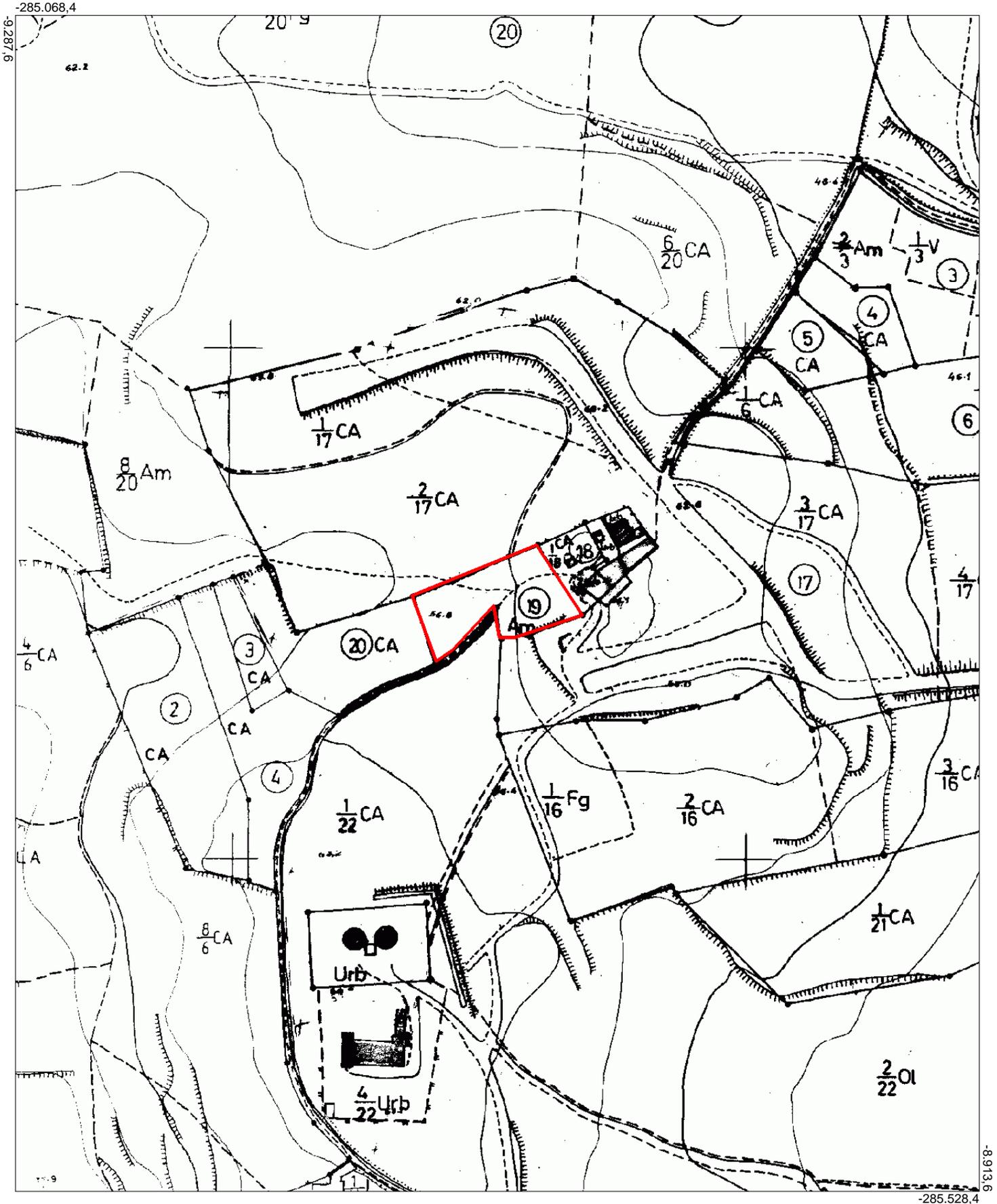
Em anexo junta-se cópia do Alvará de Obras de Construção, aditamento ao mesmo e Plantas de localização.

Albufeira, 04 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.

-284.723,4
-9.568,1



-8.633,1
-285.873,4



Albufeira
MUNICÍPIO
MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

ALVARÁ DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Nº 29/2008 PROCESSO Nº **114/2007**

Nos termos do artigo 74º do Decreto-Lei, 555/99 de 16 Dezembro, é emitido o alvará de licenciamento de obras de construção de edifício, piscina e muro nº 29/09 em nome de **Finitermas - Investimentos Imobiliários, SA**, número de contribuinte 507052056, que titula a aprovação das obras que incidem sobre o prédio sito em Correeira, da freguesia de Albufeira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira, sob o nº 11980/20010201 e inscrito na matriz rústica, sob o artigo n.º 19 Secção AT da respectiva freguesia.

As obras, aprovadas por **Despacho de 21/12/2007** respeitam o disposto no plano Director Municipal e apresentam as seguintes características:

Área de construção **910,00** m²; volume de construção: **2801,00** m³; nº de pisos **5**, sendo **3** acima da cota soleira e **2** abaixo da mesma cota; Cércea: **12,00** metros de altura, o nº de fogos **11**; uso a que se destina a edificação: **Habitação, piscina e muro.**

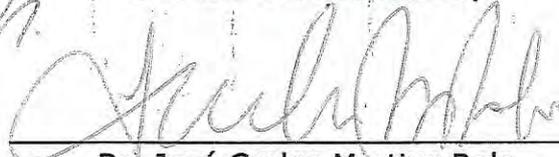
CONDICIONAMENTOS DAS OBRAS: Deferido o pedido de licença, devendo o exterior ser pintado de branco, nos termos do parecer da DAOP de 21,12,2007 (em anexo)

PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: Início em 05 / Janeiro / 2009.
Termo em 04 / Março / 2012

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro.

Paços do Município, 05 de Janice de 2008

**Por Delegação de Poderes do
Presidente da Câmara,
O VICE PRESIDENTE,**

Removido 2009

- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Pagas as taxas pela Guia R-1 nº 993 / 09 de 04 / 03 / 2008
Registado na Câmara Municipal supra, Livro nº 1, em 04 / 03 / 2008

O Responsável pelo Serviço,



Atenção: Para prorrogação do prazo para execução da obra, deve trazer este Alvará aos Serviços Administrativos de Obras no acto de pagamento da taxa respectiva. Esta prorrogação deve ser atempadamente requerida.

Residência do Titular Rua Gil Eanes, 10 Cerro da Alagoa C. Postal 8200 - 134
ALBUFEIRA

Obra de: construção de edifício, piscina e muro

SEGURO ACIDENTES DE TRABALHO:

Apólice nº: 064 100684630 de 01/01/09 Seguradora Liberty Seguros

Empreiteiro Construtor: Const. Serafim e Associados, Lda
Alvará I.C.C. Nº: 51642

Estimativa de Custo da obra: 100.000.00 €

€.

PRORROGAÇÕES DO PRAZO PARA EXECUÇÕES DA OBRA

-Nº 2 art. 76º DL. 555/99.

Requerimento nº 3576 de 30/01/12 Despacho 24/04/2012
Prazo 36 meses/dias de 04/03/2012
a 04/03/2015 - Prazo "2015"
Guia de receita nº 1387 de 04/05/2012

Residência do Titular Rua Gil Eanes, 10 Cerro da Alagoa C. Postal 8200 - 134 ALBUFEIRA

Obra de: construção de edifício, piscina e muro

SEGURO ACIDENTES DE TRABALHO:

Apólice nº: 065/0068463 de 01/01/09 Seguradora Liberty Seguros

Empreiteiro Construtor: Const. José Jim e Associados Lda
Alvará I.C.C. Nº: 51642

Estimativa de Custo da obra: 100.000.00 €

€.

PRORROGAÇÕES DO PRAZO PARA EXECUÇÕES DA OBRA

-Nº 2 art. 76º DL. 555/99.

Requerimento nº 3576 de 30/01/12 Despacho 24/04/2012

Prazo 36 meses/dias de 09/03/2012

Guia de receita nº 1387 de 04/05/2012 a 04/03/2015 - Primeira "2015"

Requerimento nº 6373 de 19/2/15

Deliberação de 23/8/16 - Prazo - 36 meses

de 4/3/15 a 4/3/18

Factura 12721 de 01/9/16

A Assistente Técnica
Ivana Vitória Martins
619116

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: António
Morada: Rua de Santa Eulália, Edifício Telha Verde, Bloco 2 - Fração AL
Código Postal: 8200-269 Localidade: Albufeira
Telefone: 289 508 162 Fax: 289 5081 62 e-mail: r.s.atelier@oninet.pt

Sugestões:

Vem o requerente, após cuidada análise ao P.U.C.A. no que diz respeito ao seu terreno, expor os seguintes factos.

Descreve o Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira como SUEH - T1 para a referida zona onde se insere o terreno, permitindo apenas ao uso de habitação.

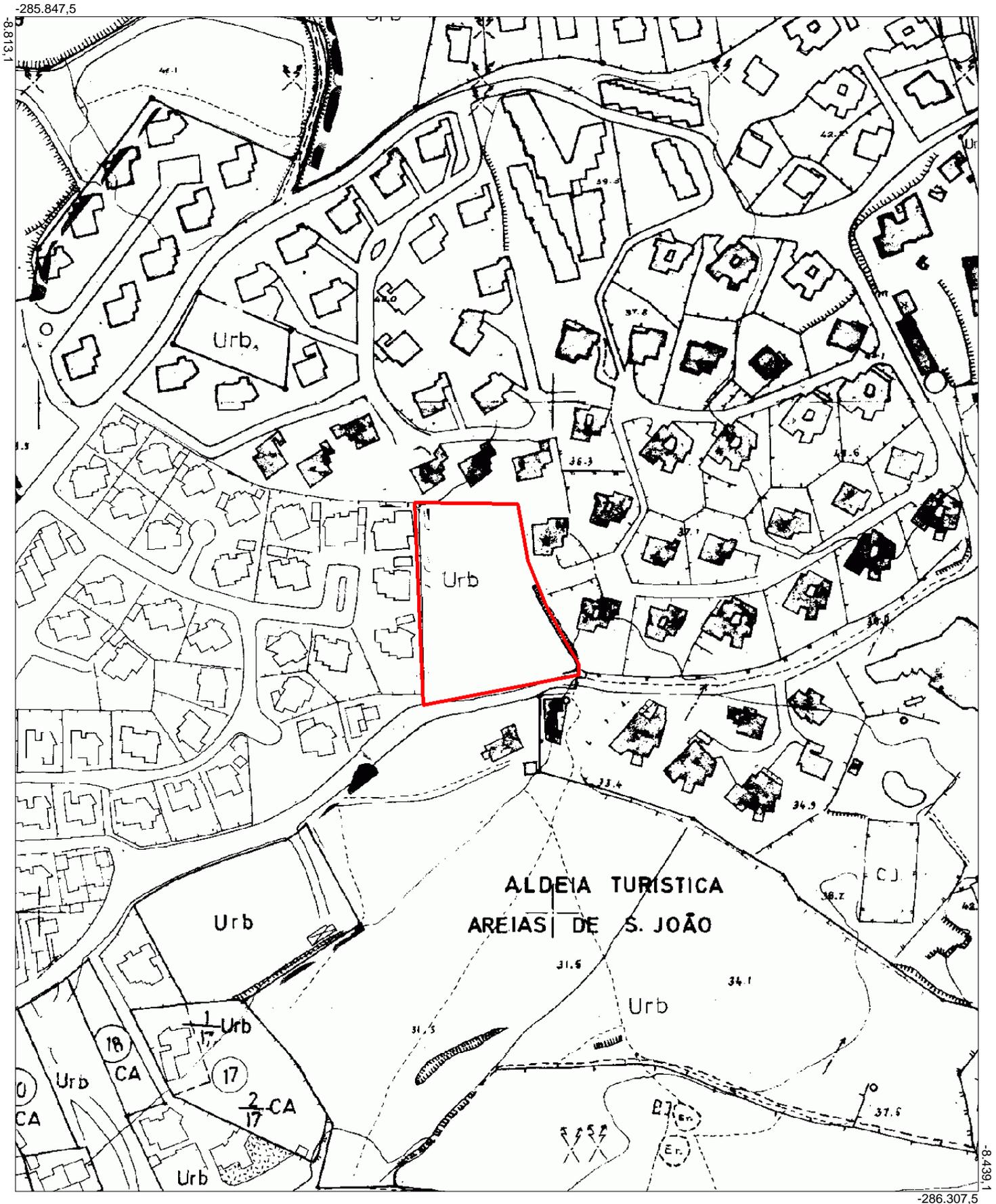
Só por manifesto desconhecimento de causa se pode propor esta solução com pouca abrangência de usos, até porque a frente norte da Rua Almeida Garret está praticamente toda ocupada por estabelecimentos de restauração, bebidas e comércio até à Avenida Drº Sá Carneiro, originando natural incomodo sonoro durante a noite.

Sugere-se que o plano possa considerar para o referido terreno a possibilidade de outros usos, nomeadamente o de restauração, bebidas e comércio, para poder existir alguma viabilidade económica para o mesmo.

Albufeira, 04 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.



Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Libertas S.A.

Morada: Rua de Santa Eulália, Edifício Telha Verde, Bloco 2 - Fração AL

Código Postal: 8200-269 Localidade: Albufeira

Telefone: 289 508 162 Fax: 289 5081 62 e-mail: r.s.atelier@oninet.pt

Sugestões:

Vem o requerente, após cuidada análise ao P.U.C.A. no que diz respeito ao seu terreno, expor os seguintes factos.

Descreve o Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira como UOPG 4 para a referida zona onde se insere o terreno, verificando-se que o quadro de parâmetros urbanísticos não define qualquer uso previsto para o local. Por outro lado, temos a indicação de número máximo de pisos sem mencionar o número de pisos acima e abaixo da cota de soleira.

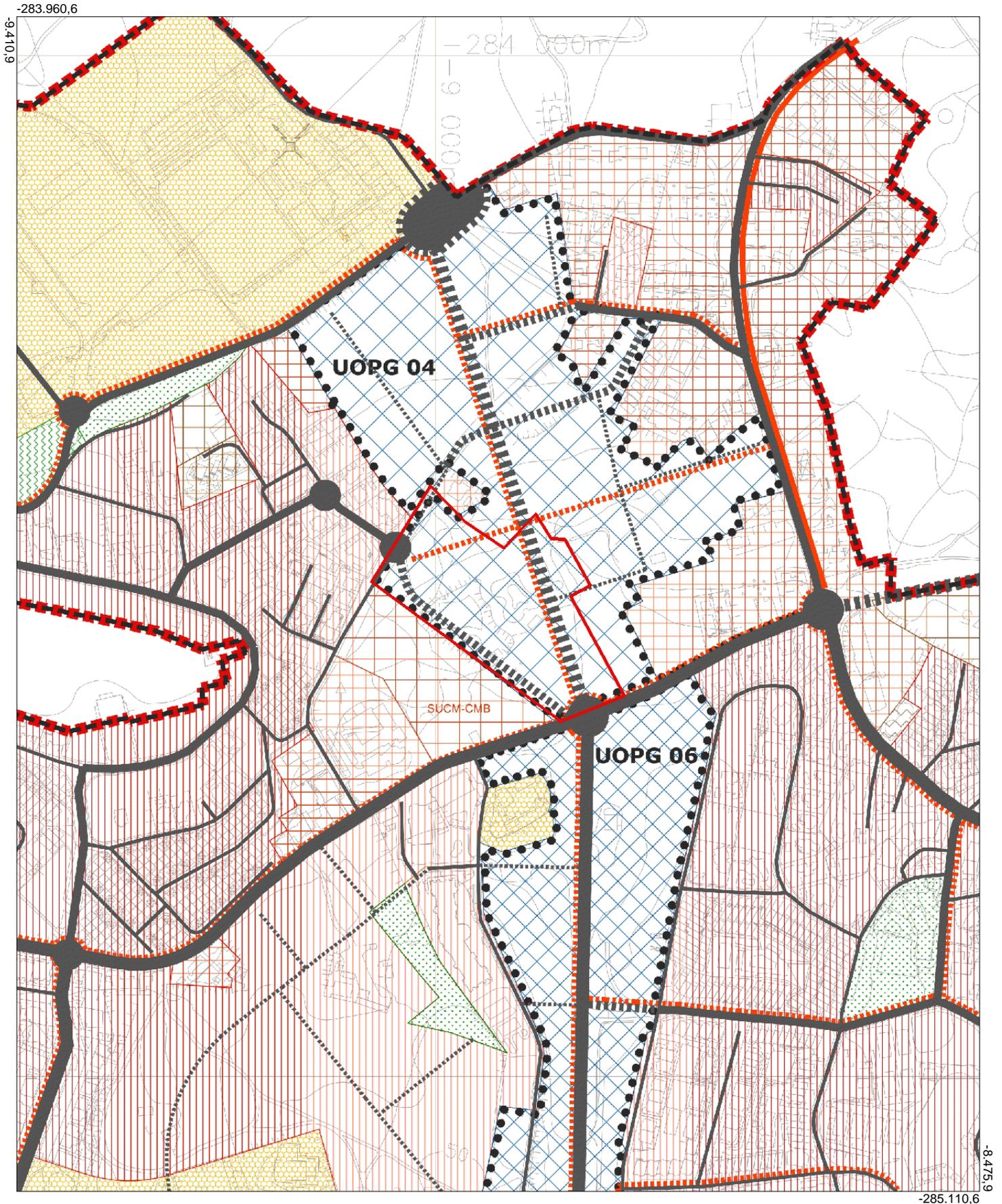
Sugere-se assim que seja revisto o quadro 7 do regulamento para que se defina concretamente estes parâmetros.

Verifica-se ainda que ao contrário das restantes UOPGs, onde consta um índice de construção de 0.50, aqui temos 0.54 decomposto em IMU de venda livre: 0,45; IMU a integrar no domínio privado do Município: 0,02; IMU para habitação a custos controlados: 0.07. Sugere-se, por uma questão económica e também de igualdade, que visto existir nesta UOPG estas diversas finalidades, seja atribuído o índice de 0.65 generalizado por muitas outras áreas do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.

Albufeira, 04 de Setembro de 2017

Nota:

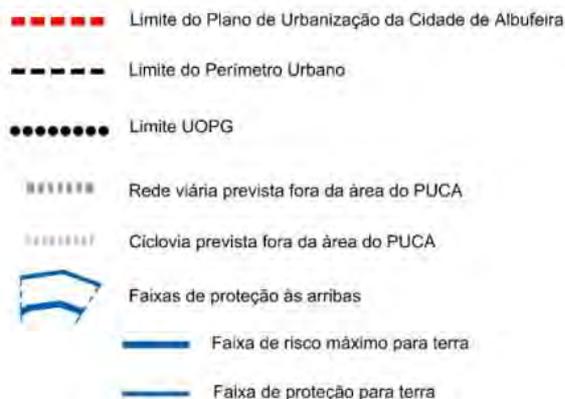
À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.



PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

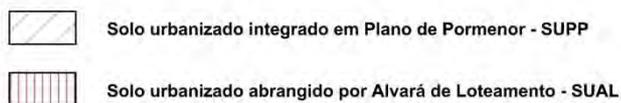
(Aviso n.º 12159/2013, de 01 de outubro)

LEGENDA DA PLANTA DE ZONAMENTO – 1A



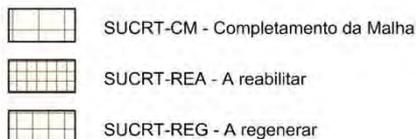
SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO - SU

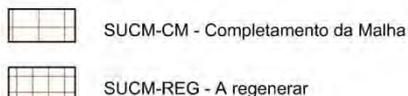


Solo Urbanizado Consolidado - SUC

SUCRT - Residencial e Turístico



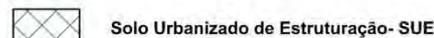
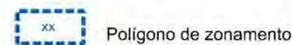
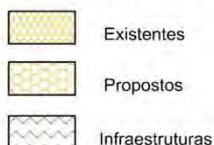
SUCM - Misto



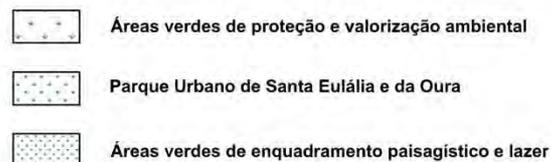
SUCTUR - Turístico



SUCEI - Equipamentos e Infraestruturas existentes e propostos



ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA



INFRAESTRUTURAS DE CIRCULAÇÃO E ESTACIONAMENTO



SOLO RURAL



Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Ricardo Sequeira – Arquitectos e Engenheiros

Morada: Rua Teixeira Gomes, Edifício Telha Verde, Bloco 2 – Fração AL

Código Postal: 8200-269 Localidade: Albufeira

Telefone: 289508162 Fax: 289508162 e-mail: r.s.atelier@oninet.pt

Sugestões:

Após leitura cuidada do plano de urbanização da cidade de Albufeira, constatou-se alguns aspetos que achamos que deveriam ser corrigidos/alterados, pois não refletem a panorama económico-social da cidade e do concelho, para além de parâmetros urbanísticos pré-estabelecidos sem salvaguardar o interesse local de quem já investiu na compra de terrenos, em projetos de Arquitectura, em licenças de construção já pagas/levantadas e outros.

Assim, gostaríamos de ver corrigido os seguintes pontos:

Artigo 25, ponto 5 SUEH-T2

Verifica-se que esta malha abrange uma zona da cidade consolidada à bastante tempo, onde se inserem bastantes habitações com alguns pequenos pormenores que carecem de resolução.

Sugere-se assim que seja permitido o aumento de parâmetros urbanísticos, até ao máximo de 3% quando decorra de operação urbanísticas destinadas exclusivamente à requalificação ou alteração dos edifícios.

Artigo 25, ponto 5 SUEH-T4 (UOPG 01, UOPG 02, UOPG 03)

Após leitura atenta, verifica-se que até à aprovação do Plano de Pormenor, são aplicáveis os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 50º e 51º do presente regulamento.

Verifica-se que estes parâmetros atribuem 0,30 ao índice de ocupação de solo e 0,50 ao índice de utilização do solo.

Sugere-se que o índice de ocupação de solo seja de 0,65 conforme definido em grande parte do plano de urbanização da cidade de Albufeira.

Capítulo III, Secção I, Artigo 14º - B

Olhando para os parâmetros de estacionamento estabelecidos no P.U.C.A., ficamos com a clara noção que os mesmos estão desfasados da realidade que é a cidade de Albufeira, e pior ainda, completamente incongruentes com o próprio plano de urbanização que agora se pretende aprovar.

Na maioria das habitações unifamiliares, as mesmas tem garagem ou espaço no interior da parcela para o estacionamento de veículos, pelo que não se compreende porque não se mantém os parâmetros mínimos de 1 estacionamento por habitação, em habitações unifamiliares.

A título de exemplo, todos os alvarás de loteamento tem as infraestruturas viárias criadas de acordo com a portaria em vigor na altura da sua aprovação, não existindo qualquer razão aparente para a criação de mais lugares de estacionamento na via pública. O mesmo acontece na malha urbana, com estrutura viária consolidada, e alinhamentos de muro de vedação sendo contra-producente com o artigo 14ºC , numero 1, alínea a) e b) i, onde os muros de vedação deverão alinhar pelo limite interno do passeio existente contíguo, ou em caso de inexistência, pelos muros licenciados pelos prédios contíguos.

Sugerimos assim que se mantenha o parâmetro de 1 lugar/fogo para habitações unifamiliares.

Sugerimos que apenas nas habitações multifamiliares coletivas com mais de 10 fogos, seja implementado o acréscimo de 20%.

Sugerimos que para comércio e restauração e bebidas, o número de 1 lugar por cada 50m² de área de construção, pois a experiência diz-nos que menos do que isso é praticamente impossível no centro de Albufeira e inviabiliza o negócio.

Sugerimos também para serviços 1 lugar para cada 50m² de área de construção.

Não entendemos a distinção com as unidades hoteleiras inferiores e superiores a 4 estrelas.

Sugerimos que deveria ser admitida uma dotação de estacionamento inferior, a aferir caso a caso quando se verifique não ser possível fisicamente cumprir os parâmetros mínimos, pois existem bastantes casos em Albufeira onde o estacionamento é impossível de se realizar na sua plenitude ou até em situações como a Avenida Dr. Sá Carneiro, onde o trânsito é interrompido no Verão e os lugares de estacionamento ficam sem efeito, logo no período de maior afluência, ficando essa

Sugerimos ainda que seja adicionado um ponto a este artigo, remetendo para a situação que ocorre quando uma via rodoviária passa a via pedonal, mesmo que seja temporário ou sazonal, todas as edificações que tenham acesso viária por essa mesma via, fiquem dispensadas do cumprimento do artigo 46º.

Capitulo III, Secção I, Artigo 14º - B, numero 5

Sugere-se que neste ponto seja indicado que as áreas de construção para estacionamento em estrutura edificada encerrada que acrescem aos valores resultantes dos índices, seja contabilizada apenas quando a área seja acima da cota de soleira.

Sendo este um novo ponto neste plano, o mesmo deverá ser devidamente esclarecedor, para que no futuro não subsistam quaisquer duvidas relativamente ao seu entendimento.

A titulo geral, e por forma a dotar os **estabelecimentos de restauração, bebidas** de uma viabilidade económica maior, sugere-se que sempre que seja possível o seu uso, deverá ser também permitido expressamente a possibilidade de ter um espaço com ou sem dança e musica ao vivo, animação e equipamentos de todo o tipo.

Por ultimo, verifica-se que todos os Alvarás de Loteamento dentro do presente plano (P.U.C.A.), deixam de ter força de Alvará de Loteamento, onde constavam todos os parâmetros urbanísticos para cada um dos lotes, e que agora se constata, com a entrada em vigor deste novo plano (P.U.C.A.), que os direitos adquiridos dos mesmos referidos lotes em Alvará de Loteamento, deixam de ter qualquer vigor, o que me suscita a duvida se existe legitimidade para que tal possa acontecer.

Albufeira, 04 de Setembro de 2017

Nota:

À presente ficha podem ser anexados todos os documentos considerados necessários à adequada fundamentação da participação.

Ficha de Participação

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Albufeira



Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

Período de Discussão Pública (entre 08 de agosto e 05 de setembro de 2017)

Identificação:

Nome/Empresa: Pedro Ricardo Pires Coelho

Morada: Rua do Parque Infantil, n.º2, 2 FT

Código Postal: 8005-269 Localidade: Montenegro

Telefone: 966859944 Fax: _____ e-mail: p_coelho@net.sapo.pt

Sugestões:

Eu, Pedro Ricardo Pires Coelho, residente em Rua do Parque Infantil, n.º2, 2 FT, 8005-269 Montenegro, portador do Cartão de Cidadão com o número 11500047 0ZZ5, com validade 27/11/2017, e do Número de Identificação Fiscal 220321590, na qualidade de comproprietário do prédio urbano com o artigo 58, localizado em Travessa Alves Correia n.º 12, 8200 Albufeira, venho requerer que ao abrigo do direito de participação no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira seja reapreciado a redação do normativo previsto para a área em apreço, designadamente para sub-categoria de solo tipo 2 Espaços Centrais (SUEC – T2), por forma a prever nesta sub-categoria as operações de reabilitação urbana.

Conforme participação efetuada pela comproprietária Leonor Coelho em sede de discussão pública do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Albufeira, considera-se, a título de exemplo, que a Rua Alves Correia, Travessa Alves Correia, Rua João Delgado, Beco dos Lixas, Rua dos Telheiros e Travessa dos Pereiras apresentam características urbanísticas, geomorfológica, sociais e culturais semelhantes às demais ruas que integram a Área de Reabilitação Urbana do Centro Antigo da Cidade de Albufeira.

Tendo a zona supramencionada e o prédio urbano objeto deste requerimento ficado excluído da delimitação da ARU, considero que a inclusão do conceito de reabilitação urbana no articulado do artigo 26.º do regulamento do PUCA pode obviar as consequências desta exclusão,

nomeadamente para fins de candidaturas a fundos comunitários em matéria de reabilitação urbana e de qualificação/diversificação da oferta turística.

Neste contexto saliento, que em julho de 2013, no âmbito da preparação de uma candidatura ao projeto JESSICA, foi requerido ao município que atestasse que local em apreço estava inserido num programa integrado de desenvolvimento urbano sustentável, que se traduzia na existência de um instrumento de gestão territorial que promovesse a reabilitação urbana ou na existência de uma operação de reabilitação urbana nos termos da legislação em vigor.

Atualmente, com a redação proposta para esta sub-categoria de solo, julgo que o município não teria fundamento para emitir um parecer que fundamentasse que a área em apreço está num processo de reabilitação urbana ou que os princípios da reabilitação são uma estratégia a privilegiar e a implementar para a referida área.

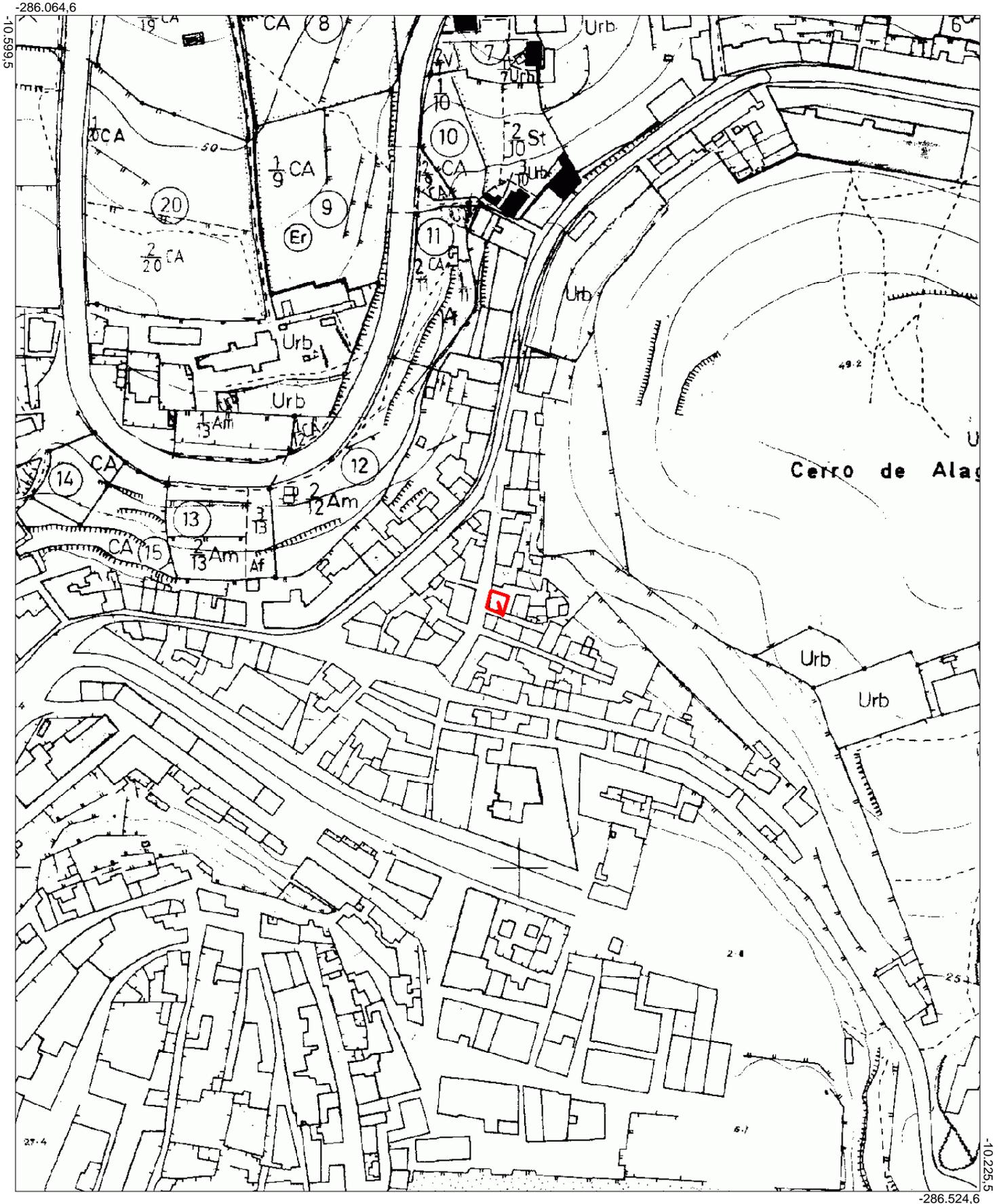
Face ao exposto, solicito a adoção e inclusão dos conceitos e princípios da reabilitação urbana na categoria de solo Espaços Centrais (SUEC), em particular no tipo 2.

Albufeira, 05 de setembro de 2017

Em anexo:

Planta de localização; Parecer CMA 2013_Jessica; Parecer CMA 2016_PARU

Área delimitada a vermelho desenhada de acordo com indicação do requerente.



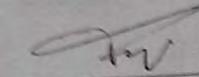
INFORMAÇÃO

Despacho

O Chefe da Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Coelho
Remetido ao GDU



(Arg.º Fernando M. Ferraz de Melo)

19.7.2013

(Arg.º A. Rui Conceição Silva)

+ Remetido ao GDU
Igreja da Serrinha
coelho
2013/07/26

De: DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E DE PLANEAMENTO Registo: I-CMA/2013/5188

Para: Senhor Director de Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Comprovativo de integração de prédio urbano em programa integrado de desenvolvimento sustentável

Requerente: Leonor Margarida Duarte Pires Coelho
Requerimento: E-CMA/2013/25779

INFORMAÇÃO

1. Enquadramento:

No cumprimento do despacho do Diretor do DPGU de 18/07/2013 constante na etapa n.º 3 da distribuição SGDCMA/2013/44070 e em resposta à solicitação de parecer da Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento de modo a complementar a informação do Gabinete de Reabilitação Urbana de Albufeira (Registo I-CMA/2013/5148), no âmbito dos instrumentos de gestão territorial em elaboração, designadamente a proposta de Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), na sua versão submetida a discussão pública de 20/03/2013 a 03/05/2013, cumpre informar o seguinte:

2. Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira:

O PU da Cidade de Albufeira, cuja elaboração se insere no âmbito do Programa POLIS Albufeira, é desenvolvido com os seguintes objetivos explicitados no seu Relatório:

São objetivos gerais do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira:

- Requalificar e valorizar Albufeira como principal centro urbano-turístico do Algarve;
- Estruturar a Cidade do ponto de vista funcional e viário;
- Estabilizar a ocupação urbana;
- Definir o perímetro urbano na área do Plano, em função da conceção geral da organização urbana estabelecida, bem como, do zonamento proposto;
- Preservar e valorizar os valores ambientais e património arqueológico e arquitetónico existentes.

A realização destes objetivos, enunciados também no Regulamento do Plano, consubstancia-se na:

- Definição de um modelo territorial compreendendo o desenvolvimento integrado das diferentes estruturas que caracterizam o todo urbano - destacando-se, neste âmbito, as estruturas verde, viária e urbana;
- Definição de um modelo territorial habilitado a compatibilizar ocupação existente, compromissos urbanísticos ainda não executados, e expansões previstas no âmbito das dinâmicas prospectivadas;
- Definição de um conjunto de parâmetros urbanísticos, e dispositivos de execução, vinculativos das iniciativas privada e municipal com vista a assegurar a progressiva requalificação da situação diagnosticada;
- Definição do desenvolvimento das áreas, com importância estratégica para a estruturação de Albufeira, deficientemente infraestruturadas, expectantes, ou de importância relevante na estabilização do modelo territorial, mediante estudos de ocupação, parametrização, e outros dispositivos de execução, referidos especificamente a cada situação;
- E, finalmente, na constituição de um instrumento de gestão urbanística que sirva de referência estratégica e operacional à administração municipal do território."

O prédio urbano identificado no requerimento n.º E-CMA/2013/25779 encontra-se classificado na referida proposta de PUCA na planta de zonamento 1A como SUCM-REG (Solo Urbanizado Consolidado Misto - A Regenerar).

Ao nível regulamentar serão aplicáveis as disposições do Artigo 26.º - SUC Misto (SUCM) que determina:

"1- O SUCM admite todos os usos compatíveis com o uso residencial.

2 - O SUCM Integra as seguintes áreas:

- a) Completamento de Malha (SUCM-CM);
- b) A regenerar (SUCM-REG).

3 - As áreas referidas no número anterior estão sujeitas às seguintes regras gerais:

- a) Caves - exclusivamente destinadas a estacionamento e equipamentos técnicos;
- b) Estacionamento - em conformidade com o disposto no artigo 46.º do presente regulamento, sem prejuízo do disposto nos números seguintes;
- c) Os usos comercial, industrial e de restauração e bebidas podem localizar-se nos dois primeiros pisos do edifício, quando o piso térreo se destine às mesmas funções e tenham acesso independente do residencial;
- d) Dimensão mínima dos espaços verdes e de utilização coletiva e dos equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento - de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, ou legislação que a substitua.

5 - O SUCM-REG fica sujeito às seguintes disposições:

- a) São permitidas obras de alteração, construção e reconstrução, com ou sem a preservação da fachada;
- b) Não são permitidas operações de loteamento;
- c) As obras de construção e ampliação obedecem aos seguintes parâmetros:
 - i) Tipo de edificação: o dominante nas parcelas confinantes;
 - ii) IC. B. - 0,45;
 - iii) I. Impl. B. - 0,30;
 - iv) I. Imperm. B. - 0,70;
 - v) Número máximo de pisos é de 3 para edifício coletivo e 2 para moradia;
- d) Para além do disposto nas alíneas anteriores, as parcelas confinantes com a Av. dos Descobrimentos ou com a Estrada de Santa Eulália ficam ainda sujeitas às seguintes regras:
 - i) O acesso automóvel a garagens não pode ser efetuado diretamente pelos arruamentos referidos na alínea anterior, devendo, sempre que possível, ser criadas vias de serviço semelhantes às vias já existentes no local"

Importa deste modo destacar o conteúdo do Relatório do plano quanto à "Qualificação do Solo Urbano" para o SUCM-REG:

"No que refere ao Solo Urbanizado Consolidado Misto, este foi delimitado no sentido de compreender, não apenas as funções próprias do Solo Urbanizado Consolidado Residencial e Turístico, como igualmente outras funções não residenciais, designadamente comércio e serviços (na subcategoria anterior, limitados aos já existentes legalmente).

Estas áreas foram reconhecidas, no âmbito do PU, como tendo um interesse especial na requalificação do núcleo urbano de Albufeira.

Neste sentido, a regulamentação proposta visa não apenas a sua reabilitação ao nível do edificado, como a sua reconversão parcial ao nível dos usos de forma a poder acolher as tendências de terciarização em curso - e dar início a processos localizados de regeneração urbana.

0107 003
Arquit
Galvão
1106 UK
Longo - 200

Tal como no Solo Urbanizado Consolidado Residencial e Turístico, foram definidos diferentes tipos de áreas – designadamente: Completamento da Malha e Áreas a Regenerar – cujas condições de ocupação foram objeto de parametrização adequada caso a caso.”

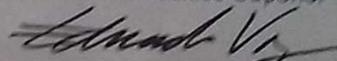
3. Conclusão:

Sugere-se que a presente informação seja remetida para o Gabinete de Reabilitação Urbana.

A consideração superior,

Albufeira, 11 de julho de 2013

O Técnico Superior



Eduardo Viegas
Arquiteto Paisagista

INFORMAÇÃO

(Registo n.º I-CMA/2013/5148 de 17 de julho)

CANDIDATURA à Iniciativa JESSICA

Pedido de emissão de declaração

INTRODUÇÃO:

Leonor Margarida Duarte Pires Coelho, residente em Casa Rosa dos Ventos, Cerro de Águia, 8200 Albufeira, na qualidade de coproprietária de prédio urbano localizado em Travessa Alves Correia, n.º 12, em Albufeira, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 58, vem requerer (Registo n.º P.06.13.25779DAOP de 09.07.2013) a emissão de declaração que mencione que o mesmo se insere numa área abrangida por um «programa integrado de desenvolvimento urbano sustentável», com o objetivo de preparar a candidatura de um projeto de alojamento local, *hostel*, no âmbito da Iniciativa JESSICA.

INFORMAÇÃO:

1. A Iniciativa JESSICA:

A Iniciativa JESSICA - *Joint European Support for Sustainable Investment in City Area*, é um inovador instrumento de engenharia financeira que permite que as regiões usem sustentadamente os fundos comunitários, por alternativa ao modelo a fundo perdido, desenvolvida pela Comissão Europeia em colaboração com o Banco Europeu de Investimento (BEI) e com o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Inscreve-se no objetivo de reforço da dimensão urbana na política de coesão da União Europeia através da recuperação e reaplicação dos Fundos Estruturais previstas nos Programas Operacionais do QREN, na criação de Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU) que potencializem operações sustentáveis de reabilitação urbana e de regeneração de territórios, capazes de gerarem o mínimo de rentabilidade, para que essa verba possa ser recuperada e reinvestida em futuros projetos.

O *JESSICA Holding Fund Portugal* corresponde à operacionalização da iniciativa JESSICA em Portugal, consistindo num Fundo de Participações gerido pelo BEI e dotado de 130 milhões de euros para realização de investimentos nos gêneros de reabilitação urbana de albufeira

EU que, numa ótica responsável, permitirá financiar projetos concretos de reabilitação urbana. O Turismo de Portugal, I.P. é gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano - Turismo (FDU - Turismo), com uma dotação de 10 milhões de euros, dirigida a projetos localizados no regime NUT III de Alentejo que contribuam para a regeneração, reabilitação e revitalização económica em zonas urbanas e para a valorização da competitividade e atratividade turística nacional.

O JESSICA Holding Fund Portugal visa financiar projetos sustentáveis em zonas urbanas, no desenvolvimento de investimentos rentáveis em reabilitação e requalificação de zonas urbanas centrais. No entanto, ainda que de forma não exclusiva, foram definidas quatro áreas de intervenção consideráveis prioritárias:

1. Reabilitação e regeneração urbana incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
2. Eficiência energética e energias renováveis;
3. Revitalização da economia urbana, especialmente para PMEs e empresas inovadoras;
4. Disseminação das tecnologias de informação e de comunicação em zonas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Os projetos elegíveis são:

- Criação ou, prioritariamente, requalificação de empreendimentos turísticos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer, em especial os que envolvam a adaptação de imóveis com valor arquitetónico, histórico ou cultural ou de imóveis já classificados ou em vias de classificação ao abrigo da Lei do Património Cultural;
- Projetos empresariais que potenciam a atualização e criação dos espaços públicos e do património cultural dos centros históricos;
- Criação e adaptação de equipamentos museológicos, culturais ou de lazer com relevância turística;
- Modernização e requalificação de empreendimentos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer nos domínios da eficiência energética, das energias renováveis, das tecnologias e sistemas de informação, incluindo banda larga e infraestruturas sem fios;
- Criação ou reabilitação de áreas pedonais e concomitantemente de estacionamento e de melhoria de estacionamento automóvel, desde que enquadradas num plano de requalificação e valorização dos centros históricos ou zonas urbanas com elevada capacidade de atração de turistas;
- Projetos de qualificação de áreas urbanas e de valorização de recursos naturais ou patrimoniais.

Os critérios de avaliação e de seleção das candidaturas baseiam-se no mérito que os projetos evidenciam, avaliado em função de uma fórmula cujos indicadores se relacionam com a qualidade, diferencição e integração do projeto, com o contributo para a promoção de desenvolvimento económico e, em particular, de emprego, e com a maturidade do projeto e rapidez de arranque das operações.

2.2. Instrumentos de Gestão Territorial

2.2.1. Enquadramento no PDM

O prédio urbano em apreço insere-se na categoria de **Zona Urbana**, em classe de **Espaços Urbanos**, na Carta de Ordenamento, de acordo com a redação em vigor do PDM de Albufeira (*Alteração por adaptação publicada na Deliberação n.º 871/2008 de 25 de março*). O mesmo encontra-se abrangido pela da zona antiga de Albufeira, conforme delimitação assinalada na Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira.

O Regulamento do PDM de Albufeira apresenta no seu Anexo I – Núcleos Antigos de Albufeira, Guia e Paderne (artigos 1º a 20º), disposições referentes aos princípios gerais, às edificações em conjunto (volumetria), às fachadas (formas e materiais, guarnição de vãos exteriores, revestimento de fachadas, cornijas, caixilharias exteriores, obras de conservação e restauro – artigo 11º do Anexo I – sacadas, gradeamentos, estores, envidraçados, fixação de elementos publicitários ou outros), às coberturas (forma e revestimento, beirados, chaminés), entre outros, a aplicar nesses núcleos antigos, que “deverão conservar as suas características, pelo que nenhuma obra de construção, reconstrução, modificação ou demolição poderão ser efetuadas se delas resultar alteração significativa das referidas características. Dentro das zonas a preservar, promover-se-á a introdução das alterações julgadas convenientes para a correção das anomalias resultantes da execução de obras que tenham prejudicado as características do conjunto edificado” (artigos 1 e 2º do Anexo I do PDMA).

2.2.2. Enquadramento em Planos de Urbanização e Planos de Pormenor

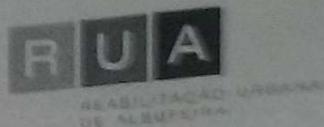
Relativamente a planos de urbanização em vigor para a zona de Albufeira, objeto da pretensão da requerente, poder-se-á referir que o limite, a nascente, do **Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira** coincide com a Travessa Alves Correia, não abrangendo o prédio urbano em apreço.

Mais se informa de que o mesmo se insere na **Proposta de Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**, que se encontra em fase de elaboração.

O referido prédio urbano, sito no n.º 12 da Travessa Alves Correia, não se encontra abrangido por qualquer plano de pormenor em vigor.

107 00
Aproh
Gradua
506
ente
longue

Albufeira
MUNICÍPIO



CONCLUSÃO:

Sugere-se a solicitação de parecer à Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento, no âmbito de um instrumento de gestão territorial em elaboração, para efetuar o enquadramento do referido prédio urbano na Proposta de plano de urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), em termos de zonamento e objetivos previstos, de modo a completar a presente informação.

Relativamente aos instrumentos de gestão territorial, é possível efetuar, neste momento, o enquadramento da pretensão no **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, de forma a dar resposta à solicitação da requerente, em proceder ao cumprimento dos critérios de elegibilidade no âmbito da Candidatura à Iniciativa JESSICA, sendo a declaração solicitada um elemento a juntar ao processo de candidatura, esse que constitui umas das peças para análise e avaliação do plano de desenvolvimento urbano sustentável, sendo o estudo económico-financeiro o elemento determinante para aceitação da mesma, no financiamento de um projeto sustentável e rentável à vista da reabilitação e requalificação da zona urbana de Albufeira.

Sugere-se ainda, que após a junção do parecer solicitado internamente, seja emitida a declaração solicitada e enviada à requerente a informação associada.

É quanto cumpre informar.

Albufeira, 17 de julho de 2013

A técnica superior,

Ana Duarte de Almeida
Arquiteta

Mais informações:

Carlos Abade (Turismo de Portugal)

iniciativa.jessica@turismodeportugal.pt



Leonor Margarida Duarte Pires Coelho
Casa Rosa dos Ventos Cerro da Àguia
8200-319 Albufeira

N/ Ref^a: S-CMA/2016/6708

Data: 2016.06.08

ASSUNTO: Pedido de esclarecimento e de inclusão de prédio urbano na área do Plano de Ação de Regeneração Urbana de Albufeira

Conforme Despacho do Sr. Presidente datado de 03.06.2016 e de acordo com o assunto em epígrafe referente ao requerimento entregue por V. Exa recebido dia 28.03.2016 nestes serviços, remeto a V. Exa a informação do Gabinete de Reabilitação Urbana, que junto em anexo.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

Carlos Eduardo da Silva e Sousa

INFORMAÇÃO

(Registo n.º I-CMA/2016/6316 de 7 de abril)

Travessa Alves Correia, n.º 12

Pedido de esclarecimento e de inclusão de prédio urbano na área do
“Plano de Ação de Regeneração Urbana de Albufeira”

INTRODUÇÃO:

Leonor Margarida Duarte Pires Coelho (e Domingos Coelho), na qualidade de comproprietária do prédio urbano com o artigo 58, situado na Travessa Alves Correia, n.º 12, em Albufeira, vem solicitar esclarecimentos (Registo: E/CMA/2016/11303 de 29 de março de 2016), relativamente ao Plano de Ação de Regeneração Urbana de Albufeira, aos incentivos para os proprietários do Centro Antigo da cidade de Albufeira e aos critérios de delimitação no âmbito do PARU.

Na sequência da entrega do requerimento, o proprietário Domingos Coelho obteve atendimento junto do GRU de Albufeira, no passado dia 24 de março de 2016, onde foram esclarecidas genericamente as questões solicitadas.

SOBRE O PARU — PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA DE ALBUFEIRA:

O Aviso - ALG - 16 - 2015 - 17, publicado no passado dia 12 de novembro de 2015 (cujo prazo de candidatura do PARU termina a 30 de abril de 2016), destina-se a solicitar aos municípios a apresentação de **Planos de Ação de Regeneração Urbana (PARU)** de caráter inframunicipal para centros históricos, zonas ribeirinhas e/ou zonas de conversão de zonas industriais abandonadas cobertas por ARUs (Áreas de Reabilitação Urbana), devidamente aprovadas, como são exemplo a ARU do Cerro do Castelo (Aviso n.º 13745/2015 de 25 de novembro) e a ARU do Centro Antigo da cidade de Albufeira (Aviso n.º 3408/2015 de 14 de março), conforme previsto no n.º 4 do artigo 120.º do Regulamento Específico do Domínio da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, sendo que o Município de Albufeira pode aceder aos apoios concedidos neste âmbito para investimento público, juntamente com os privados e entidades particulares (neste caso, a apoiar através do instrumento financeiro, designadamente o IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas).

O PARU contextualiza-se no âmbito das orientações estabelecidas no Acordo de Parceria Portugal 2020, para as abordagens integradas para o desenvolvimento territorial e, especificamente, no caso dos instrumentos vocacionados

para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, respeitando ainda as orientações contidas no Programa Operacional Regional do Algarve — CRESC 2020, para as intervenções de regeneração urbana, ao abrigo da Prioridade de Investimento (PI) 6.5, cujo objetivo específico, no caso do PO Algarve, é **promover a qualidade ambiental e paisagística do território em áreas urbanas.**

De acordo com o ponto 3 do referido Aviso, os **principais resultados esperados das intervenções**, ao abrigo do PARU, serão: *“o planeamento integrado das abordagens urbanas no território regional; a revitalização dos núcleos urbanos consolidados e das zonas ribeirinhas e urbano-turísticas melhorando as condições para o aparecimento de novas actividades, de novos moradores e para o aproveitamento para fruição e lazer; garantir melhores condições de segurança, de qualidade do ar e de ruído; obter uma redução da sazonalidade através da oferta de actividades ao ar livre, de contacto com a natureza que estimulem as boas práticas de vida para turistas e residentes, qualificando o Algarve enquanto destino de turismo lazer; reduzir ou eliminar áreas litorais urbanas degradadas e subaproveitadas por conflitos de usos ou usos desajustados ao aproveitamento eficiente dos recursos; obter uma maior eficiência do aproveitamento dos recursos naturais da região estimulando a utilização dos espaços rehabilitados através de programas de animação e divulgação com incorporação de soluções inovadoras e aproveitamento de TIC.”*

INFORMAÇÃO:

No passado dia 7 de março de 2016, decorreu uma sessão de esclarecimento acerca do “*Sistema de Incentivos e Benefícios Fiscais para a Reabilitação Urbana*”, no âmbito da elaboração do PARU para Albufeira, numa ação concertada entre agentes públicos e privados. Esta sessão foi dirigida a proprietários no Centro Antigo da cidade de Albufeira, nomeadamente na chamada “Baixa” de Albufeira e no Cerro do Castelo, para reabilitação de edifícios habitacionais ou que acolham qualquer atividade económica, no âmbito da candidatura ao PARU, para investimento público e privado, que se encontra a decorrer até ao dia 30 de abril de 2016.

O **critério de delimitação do PARU de Albufeira**, baseou-se na zona abrangida pelas duas Delimitações de Áreas de reabilitação urbanas aprovadas pelo Município, no prazo que decorre a candidatura ao PARU, referidas anteriormente, que no caso de Albufeira, abrange a zona antiga da cidade e a zona ribeirinha.

O critério de delimitação teve ainda a preocupação de respeitar o instrumento de gestão territorial aplicável na área, ou seja, o Plano de Urbanização da Frente de Mar da cidade de Albufeira (PUFMCA), no que diz respeito a manter os limites das áreas delimitadas pelas UOPGs, para a Delimitação da ARU do Cerro do Castelo e ARU do Centro Antigo da cidade de Albufeira.

Albufeira

O sistema de incentivos para a reabilitação urbana insere-se no âmbito da elaboração da PARU, neste caso, o IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, cujo apoio será concedido através de produtos financeiros, criados pela banca comercial (prevê-se que esteja em funcionamento, a partir do final de 2016 e concretizado até 2020), a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo co-financiáveis e focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos Municípios.

Relativamente aos benefícios fiscais que estão associadas a ações de reabilitação localizadas na zona abrangida pela Delimitação de Áreas de reabilitação urbanas (ARU), nos termos da atual redação do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no âmbito de IMI, IMT, IRS, IRC e IVA, com vista ao investimento na reabilitação urbana. Complementarmente a estes benefícios fiscais, o município tem como estratégia aplicar uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais, para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito das ações de reabilitação urbana, ao abrigo do n.º 1 do artigo 67.º do RJRU, podendo vir a estabelecer assim um regime especial de isenção de taxas municipais, como incentivo à reabilitação de edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana, conforme previsto no RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Lei n.º 32/2014 de 14 de agosto).

No que diz respeito aos edifícios que se encontram fora do perímetro da PARU, neste momento, não ficam abrangidos pelo IFRRU (conforme o Aviso ALG - 16 - 2015 - 17, de 12 de novembro) e relativamente aos benefícios fiscais previstos na legislação, o município prevê iniciar novos procedimentos de Delimitação de Áreas de reabilitação urbanas, para Albufeira e outras localidades, abrangendo as áreas adjacentes ao perímetro definido pela Delimitação da Área de reabilitação urbana do Centro Antigo da cidade de Albufeira (como é o caso da Travessa Alves Correia, local onde se situa o prédio urbano identificado em epígrafe), de modo a permitir alargar o acesso aos benefícios fiscais e incentivos municipais, junto dos proprietários de imóveis nessas áreas, que invistam na reabilitação dos seus edifícios.

Para esclarecimentos adicionais sobre este ou qualquer outro assunto na matéria da reabilitação urbana, contacte-nos através do telefone 289599595 ou pelo e-mail grua@cm-albufeira.pt, cujo atendimento decorre à segunda-feira à tarde e quarta-feira de manhã, mediante marcação.

Podem ser consultados os elementos que compõem as Delimitações de Áreas de Reabilitação Urbanas, aprovadas em Albufeira, na página eletrónica do Município, em CONSULTAR/REABILITAÇÃO URBANA.

Albufeira, 7 de abril de 2016

A técnica superior,

Ana Duarte de Almeida

arquitecta