

De:

[Redacted]

Para:

[Redacted]

C/C:

[Redacted]

Data:

08-04-2019

Proposta de decisão:

[Redacted]

Chefe de Divisão,
César Ribeiro Deus, arq.

Assunto:

IO - Op edif (operação de edificação) - Outros

N.º do processo:

IO/63/2018

N.º do requerimento

9045/2018

Requerente:

Solidfortune, Ld.ª

Local:

Santa Cruz

Freguesia:

União das freguesias de A dos Cunhados e Maceira

1.Proposta

1.1. O pedido é referente à informação prévia de construção de um Empreendimento Turístico - Estabelecimento Hoteleiro, com a classificação de Hotel, e Moradias, a construir na parte norte do prédio.

Pretende-se ainda construir duas moradias unifamiliares, na parte sul do prédio.

Pretendem com a intervenção adquirir área do domínio da Autarquia, que coincide com uma zona de maior densidade de pinheiros, e por isso importante para a qualidade da proposta.

Entende que a incorporação da área pertencente à Autarquia no prédio de intervenção, seria uma mais-valia, não só por possuir várias árvores, mas também para compensar a perda de área a ceder para implantação do troço de arruamento que dará continuidade ao arruamento atualmente em execução a nascente, que irá invadir o terreno ao atravessar e dividir.

Colocam as seguintes questões:

- Será possível a aquisição do terreno da Autarquia com área de 1255,12 m²?
- Parte desta área poderá ter que ser disponibilizada para eventual permuta com o Prédio a nascente?
- Na eventualidade de não ser possível a área de 1255,12 m², especificamente qual a área e configuração que será possível?
- A Câmara aceita permutar a área da Autarquia por área de igual dimensão do Prédio de intervenção a ceder para a infraestrutura viária em execução a nascente, e para a restante área da Autarquia ser atribuída uma compensação



Torres Vedras
Câmara Municipal

Câmara Municipal de Torres Vedras

Apartado 131 | 2564-910 Torres Vedras

Av. 5 de Outubro | 2560-270 Torres Vedras

tlf: +351 261 310 400 | fax: +351 261 310 401

www.cm-tvedras.pt | geral@cm-tvedras.pt

em numerário? Ou a totalidade de área da Autarquia que se pretende adquirir ficará sujeita a compensação em numerário?

- Em que moldes deverá ser formalizada a negociação?

1.2. Da leitura da certidão da conservatória, conclui-se que o prédio é rodeado por propriedades privadas, não confronta diretamente com via pública. Consta ainda uma “servidão de pé e carro numa faixa de 20m de comprimento e 6m de largura em linha recta, no sentido nascente-poente, desde o caminho”. Tem como prédio serviente o prédio descrito em livro com o n.º 64637 do B-165. (a faixa identificada a amarelo na figura do ponto 1.3. da presente informação, não tem, a dimensão referida na descrição)

1.3. Rede viária

Propõe-se ceder parte da área do seu prédio para infraestruturas viárias, mais precisamente, para ser dada continuidade em termos viários ao arruamento em execução a nascente. Assumindo os encargos urbanísticos decorrentes da realização das infraestruturas urbanísticas integradas na área de terreno cedido.

Solicitam a permuta desta área por área de igual dimensão pertencente a Autarquia e referida no ponto 1.2.

Colocam ainda as seguintes questões:

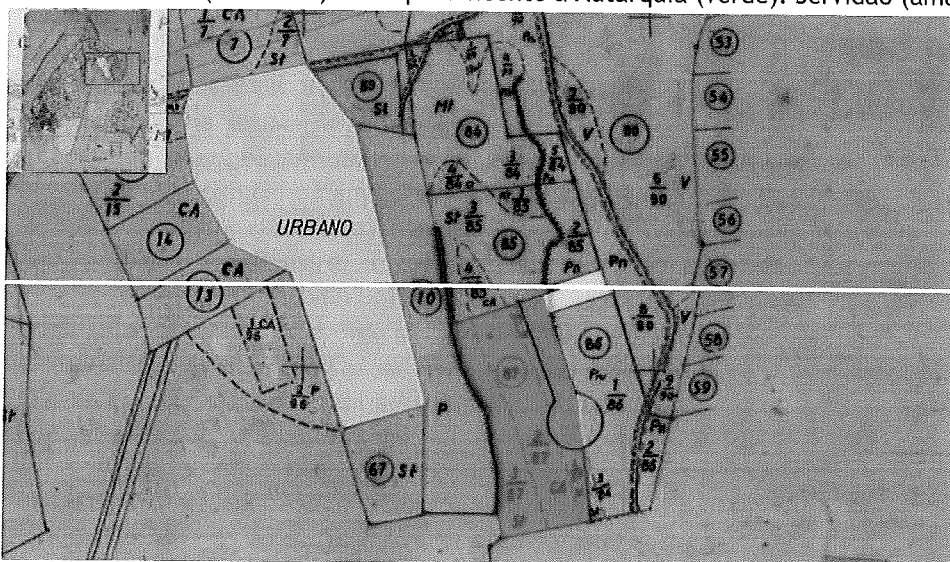
- O arruamento a prolongar a nascente terá efetivamente que atravessar o Prédio de intervenção, não poderá terminar junto ao limite?
- O troço do arruamento a nascente que irá atravessar o Prédio de intervenção, já está definido e delineada a sua configuração?
- Com intuito de traçar com rigor a configuração correta do troço de arruamento em execução a nascente que atravessa o Prédio de intervenção, quais as suas características em termos de especificações técnicas e coordenadas para uma devida implantação?
- Deveremos ser nós a elaborar e apresentar uma proposta, que critérios devem ser tomados em linha de conta?
- Como é suposto ser dada continuidade ao arruamento a nascente, este arruamento irá substituir e assumir a função desempenhada pela Servidão que consiste em garantir a ligação entre o Prédio de intervenção e a via pública denominada Rua do Caminho do Pinhal?
- Os troços de arruamento que irão atravessar o Prédio a poente, e o Prédio de intervenção, incluídos no prolongamento do arruamento em execução a poente, serão destinados a utilização do público, correto?
- Considerando como certa a resposta á questão anterior, será necessário obter autorização do proprietário do Prédio a nascente?

Os pareceres técnicos de 13.06.2018 e 10.07.2018 do processo IO/20/2018 referem: “uma nova proposta deve ser acompanhada de autorização do proprietário do terreno a poente, para execução e cedência do arruamento”, a poente? Será o terreno com o artigo 87?

- Qual a área total do Prédio de intervenção necessária ceder para implementação da infraestrutura viária em execução a nascente?

- Além da anterior será necessário ceder área adicional destinada a espaços verdes, utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos?
- Pode não ser cedida área para alguns dos fins anteriormente referidos e em alternativa ser realizado o pagamento de uma compensação em numerário ou espécie? Qual o valor da compensação no caso de ser aplicável?

Prédio a intervir (vermelho). Área pertencente à Autarquia (verde). Servidão (amarelo)

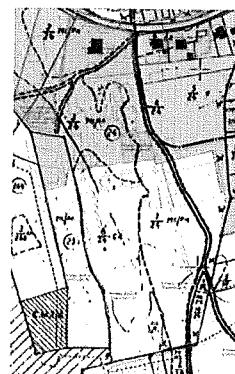


1.4. A memória descritiva contempla uma descrição da intervenção ao nível dos numero de estacionamentos e sua localização, programa funcional e implantação das edificações, opções técnicas adotadas na intervenção quer ao nível das edificações quer ao nível dos arranjos exteriores.

2. Localização / Instrumentos de Gestão Territorial

2.1. A operação urbanística localiza-se na Casal Vale de Janelas, Póvoa de Penafirme, no prédio rustico descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras com o n.º 8178, da Freguesia de A-dos-cunhados, com 5500m².

2.2. O local encontra-se abrangido pelo Plano Director Municipal de Torres Vedras (PDMTV), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 144/2007, de 26 de setembro, estando identificado na planta de ordenamento como **área urbanizável de Póvoa de Penafirme**, perímetro urbano de **nível III**, estando abrangido pela **UOPG 09**.



3. Análise

3.1. Instrumentos de Gestão Territorial

O regulamento do PDMTV estabelece que a ocupação das áreas urbanizáveis é autorizada pela Câmara Municipal, mediante execução de plano de urbanização, plano de pormenor, operação de loteamento ou de reparcelamento (art.º 27º).

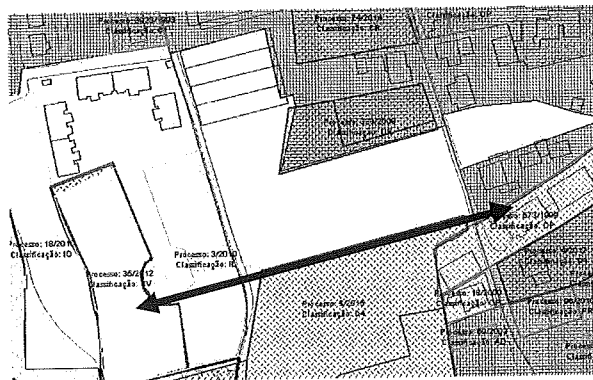
No entanto, o ponto 2 do mesmo artigo prevê que a Câmara possa não sujeitar a ocupação as áreas urbanizáveis àquelas figuras de planeamento e gestão, nos casos em que a dimensão da parcela seja inferior a 2.500m² ou desde que o tipo de intervenção seja insuscetível de prejudicar a organização futura da área envolvente, em particular no que respeita ao dimensionamento e traçado de arruamentos e outras infra-estruturas urbanísticas, ficando sujeita aos índices previstos para o nível do perímetro urbano em que se insere.

Sobre o art.º 27º do regulamento do PDMTV, a Câmara, em sua reunião de 18/03/2008, tomou conhecimento que a Assembleia Municipal em sessão ordinária de 29/02/2008, aprovou o entendimento expresso na informação jurídica emitida, a qual refere “O art. 27º, n.º 2 do RPDMTV consubstancia uma norma excepcional que permite em dois casos alternativos e em obediência a determinadas condições, que a Câmara possa não sujeitar a ocupação destas áreas à execução de plano de urbanização, plano de pormenor, operação de loteamento ou de reparcelamento:

- Nos casos em que a parcela objeto da pretensão seja inferior a 2500m²;
- Nos casos em que a intervenção na parcela objeto da pretensão (mesmo quando tenha mais de 2500m²), seja insuscetível de prejudicar a organização futura da área envolvente, em particular no que respeita ao dimensionamento e traçado de arruamentos e outras infra-estruturas urbanísticas. Se tais intervenções, pelo dimensionamento, pelo dimensionamento e traçado de arruamentos e outras infra-estruturas urbanísticas que apresentem, prejudicam a organização futura da envolvente, a Câmara tem o dever de sujeitar a ocupação das áreas em causa a plano de urbanização, plano de pormenor, operação de loteamento ou de reparcelamento.”

A área Urbanizável nível III, encontra-se ainda sujeitei aos parâmetros definidos no artigo 30º do regulamento do PDMTV.

Relativamente á ocupação desta área urbanizável, estes serviços nada têm a objetar, desde que não comprometa o correto ordenamento do território, pelo que terá que dar continuidade em termos viários, ao arruamento executado recentemente a nascente da rua Caminho do Pinhal. (fotos em anexo DOC1)
Esta intervenção implica a autorização do(s) proprietário(s) do terreno a nascente, para execução e cedência do arruamento.



3.2. Na sequência do parecer de 21-01-2019, foi consultada a Seção de Património, tendo esta concluído que:

- Não existem dados, que nos permitam referir que a parcela assinalada a verde na figura seguinte, integra o domínio público municipal;
- A localização da servidão deve ser outra e não a assinalada na figura a amarelo.

3.3. Após pesquisa sobre o cadastro na zona de intervenção, concluiu-se que o terreno em forma de “raquete”, está situado entre os dois artigos não fazendo parte de nenhum, ou seja é uma área considerada área social de folha ou área social do prédio mais conhecida como baldio (área sem artigo) estando por isso na gestão da autarquia.

De forma a salvaguardar o correto ordenamento do território, a área em questão não tem qualquer interesse para a Autarquia, quer pela sua localização, quer pelo seu desenho.

Considera-se urbanisticamente incorreto sujeitar qualquer intervenção à manutenção daquela “língua” de terreno “encravada” entre os dois prédios.

Propõe-se superiormente que a CMTV, permute essa área por área a ocupar pelo novo arruamento.



Assim deve esta Autarquia:

- 1º Regularizar este baldio, inscrever o terreno na Repartição de Finanças e criar artigo;
- 2º Pedir uma certidão negativa na Conservatória e pode tratar da escritura de justificação notarial;
- 3º Ao fim de 30 dias se ninguém reclamar pode proceder a escritura de permuta com o(s) privado(s).

Em Anexo cadernetas dos artigos 87-MM e 86-MM - prédio sito em Vale de Janelas - Freguesia de ADCunhados (actual ADCMaceira) e carta cadastral .
O terreno pretendido

3.3. Conforme já referido no parecer anterior, relativamente à possibilidade de implementar um estabelecimento Hoteleiro, com a classificação de Hotel, e duas moradias unifamiliares na parte sul do prédio, estes serviços **nada têm a objetar** desde que os pedidos de licenciamento a apresentar, venham a respeitar os índices definidas no artigo 30º do PDM, e as restantes normas legais e regulamentares.

No entanto em termos processuais deve solicitar-se uma operação de Urbanização - Licenciamento de Operação de loteamento, com três lotes, um lote para estabelecimento Hoteleiro, e dois lotes para moradias unifamiliares.

5. Conclusão

5.1. Nos termos do art.º 27º do regulamento do PDMTV, a ocupação das áreas urbanizáveis é autorizada pela Câmara Municipal, pelo que se coloca o presente pedido de informação prévia à consideração superior, sendo de referir que consideramos reunidas as condições para obter parecer favorável, na condição de dar continuidade em termos viários, ao arruamento executado recentemente a nascente da rua Caminho do Pinhal. (fotos em anexo DOC1)

A Intervenção encontra-se ainda condicionada a autorização do(s) proprietário(s) do terreno a nascente, para execução do arruamento.

Considerando que é urbanisticamente incorreto sujeitar qualquer intervenção à manutenção da “língua” de terreno “encravada” entre os dois prédios (Baldio).

Propõe-se superiormente que a CMTV, proceda em conformidade com o referido no ponto 3.3.

Esta área deve ser permutada com os dois prédios envolvidos na execução do arruamento.

Quanto à área a permutar, esta deve ter como base o levantamento topográfico e uma proposta concreta de ocupação. O perfil do arruamento será igual à do arruamento recentemente executado e ao qual se pretende dar continuidade.

5.2. Temos ainda a informar que nos termos do n.º 3 do artigo 17º do D/L 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, o presente pedido de informação prévia é vinculativo a um futuro licenciamento, desde que o mesmo seja apresentado no prazo de um ano a contar data da decisão de aprovação.

Conforme já referido no parecer anterior, relativamente à possibilidade de implementar um estabelecimento Hoteleiro, com a classificação de Hotel, e duas moradias unifamiliares na parte sul do prédio, estes serviços **nada têm a objetar** desde que os pedidos de licenciamento a apresentar, venham a respeitar os índices definidas no artigo 30º do PDM, e as restantes normas legais e regulamentares.

Em termos processuais deve solicitar-se uma operação de Urbanização - Licenciamento de Operação de loteamento, com três lotes, um lote para estabelecimento Hoteleiro, e dois lotes para moradias unifamiliares.

À consideração superior,

Ana Gestal, arq.ta técnica superior