



Handwritten signature and date: José Augusto de Carvalho, 27/11/2020

Mydoc 5473/2020

Exmo. Senhor
Presidente da Assembleia Municipal de
Torres Vedras
Dr. José Augusto de Carvalho

s/ comunicação v/ referência n/ referência n.º de ofício Data

Assunto: Processo de obras OP /308/2009 – requerimento OP/8419/2020 - Adega Mãe - Sociedade Agrícola, Lda. – alteração de edificação existente destinada a indústria transformadora – agroindústria (adega) - Casal da Cheira – Fernandinho - Freguesia de Ventosa:

6224 2-DEZ-20

Levo ao conhecimento de V. Exa. que a Câmara Municipal na sua reunião de 27/11/2020 tendo em conta que se trata de uma atividade complementar diretamente relacionada com a promoção da adega e da região vitivinícola, estando em linha com iniciativas que se tem assistido ao longo do País em situações similares e que não retiram o uso principal da edificação (produção de vinhos), deliberou considerar o pedido de alteração de edificação a que se refere o processo em título, de interesse municipal, enquadrando-o no regime de exceção, previsto no artigo 130.º do regulamento do PDMTV.

Nesta sequência, tendo presente a competência do órgão deliberativo, prevista no n.º 1, do artigo 130.º do citado regulamento, junto se remete o processo em título, para efeitos de ratificação, por parte do órgão que V. Exa. dignamente preside.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara Municipal,

Carlos Manuel Antunes Bernardes

CLA

Informação/parecer

De:	Patrícia Fernandes Viegas Nascimento	Data:	25-11-2020
-----	--------------------------------------	-------	------------

Para:	
-------	--

C/C:	
------	--

N.º Inf:	1º parecer	Inf anterior:	Não
----------	------------	---------------	-----

Proposto:	Pedido de elementos
-----------	---------------------

Identificação do pedido

Assunto:	Obras de edificação (licença ou legalização) - Alteração - Indústria Transformadora - Agroindústria		
----------	---	--	--

Processo:	OP /308/2009	Requerimento:	OP /8419/2020	Entrada:	24/11/2020
-----------	--------------	---------------	---------------	----------	------------

Requerente:	Adega Mãe - Sociedade Agrícola, Ld.ª
-------------	--------------------------------------

Identificação do local

Morada:	Casal da Cheira
---------	-----------------

Localidade:	Fernandinho	Freguesia	Ventosa
-------------	-------------	-----------	---------

1. Pedido

1.1. O pedido é referente a licença de Obras de edificação para a alteração de uma edificação existente destinada a Indústria Transformadora - Agroindústria (Adega).

1.2. Pretende-se com o presente pedido, e de acordo com o descrito na memória descritiva, introduzir a atividade complementar de animação turística, destinada à realização de provas, degustações, workshops, formações e visitas.

1.3. Sem prejuízo do descrito no ponto anterior e tendo em conta projeto apresentado, onde é proposta uma cozinha devidamente equipada, considera-se de referir que o espaço apresenta condições compatíveis com uma utilização para estabelecimento de restauração e bebidas, pelo que caso o requerente pretenda atribuir essa utilização ao espaço, deve o mesmo ser concretamente indicado no projeto.

1.4. A proposta apresenta os parâmetros de edificação identificados no quadro sinótico constante do Anexo I.

2. Localização / Instrumentos de Gestão Territorial

2.1. A operação urbanística localiza-se na Casal da Cheira, , Fernandinho, no prédio Urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras com o n.º3905, da Freguesia de Ventosa , e descrito na matriz com o n.º 232 Urbano, 21 Urbano [R], 21 Rústico [R] com 299.760,00m².

2.2. O local encontra-se abrangido pelo Plano Diretor Municipal de Torres Vedras (PDMTV),

ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 144/2007, de 26 de setembro.

3. Antecedentes

3.1. No local encontra-se construída uma edificação com o processo de obras n.º OP/308/2009/0, o alvará de obras de construção n.º 166/2010 e alvará de utilização n.º 237/2012 para Agroindústria (adega).

3.2. Foi ainda solicitada uma ampliação realizada com o alvará de obras de construção n.º 270/2015 para a qual não foi solicitada até à data a respetiva alteração do alvará de utilização.

3.3. Foi igualmente solicitada a instalação de um reservatório de GPL enterrado tendo o pedido sido deferido e comunicado no ofício n.º 1726 de 09-04-2020. Não foi até à data solicitada a respetiva emissão do título de utilização.

4. Análise

4.1. Instrumentos de Gestão Territorial

4.1.1. A área de intervenção está classificada na Planta de Ordenamento do PDMTV como espaço agrícola - área agroflorestal.

4.1.2. Na planta de condicionantes do PDMTV não são identificadas condicionantes no local.

4.1.3. Nos termos do disposto no artigo 45º, nas áreas agroflorestais, são permitidas as obras de construção nova, alteração ou ampliação nos seguintes casos:

- a) Edificações de apoio à atividade agrícola e florestal;
- b) Edificações para habitação;
- c) Empreendimentos de turismo no espaço rural (exclusivamente hotel rural);
- d) Estufas e abrigos;
- e) Obras consideradas indispensáveis à defesa do património cultural, designadamente, de natureza arquitetónica e arqueológica.
- f) Construções precárias;
- g) Agropecuárias;
- h) Adegas e agroindústrias;
- i) Unidades produtoras de energia renovável;
- j) Sistemas de tratamento de esgotos domésticos.

4.1.4. Tendo em conta o descrito no ponto anterior considera-se que não é admissível nos termos do disposto no artigo 45º do regulamento do PDMTV a edificação para a utilização proposta.

4.1.5. Nos termos do disposto no ponto 2 do artigo 130º do regulamento do PDMTV, nos espaços agrícolas e florestais e nas áreas de enquadramento paisagístico, podem ser licenciados, com caráter excecional, estabelecimentos hoteleiros ou de animação e de restauração em

edifícios adaptados ou recuperados, desde que que cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) A área de ampliação resultante não exceda 25% da área bruta de construção dos edifícios existentes (alínea d) do ponto 2 do artigo 130º);
- b) Seja técnica e economicamente justificável (alínea j) do ponto 2 do artigo 130º);
- c) Corresponda a um investimento estratégico para o município (alínea k) do ponto 2 do artigo 130º);
- d) Seja declarado o interesse municipal pela câmara municipal e ratificada tal decisão pela assembleia municipal (alínea l) do ponto 2 do artigo 130º);

4.1.6. A edificação existente licenciada possui uma área bruta de construção de 8.768,00m², conforme indicado no Alvará de utilização. É proposta uma ampliação de 272,60m² de área bruta de construção, o que representa uma ampliação de 3%.

4.1.7. Conforme se pode concluir dos valores indicados no ponto anterior a proposta respeita o disposto na alínea d) do ponto 2 do artigo 130º do regulamento do PDMTV.

4.1.8. Para efeitos de cumprimento do disposto na alínea l) do ponto 2 do artigo 130º deixa-se a consideração da Câmara Municipal a emissão de declaração de interesse municipal.

4.1.9. Tendo ainda o descrito no ponto 1.3. deixa-se à consideração da Câmara Municipal a deliberação da sua utilização para animação e restauração em edifícios adaptados.

4.2. Servidões ou restrições de utilidade pública

4.2.1. O local não está abrangido por servidões ou restrições de utilidade pública

4.3. Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios

4.3.1. O SNDFCI aplica-se à área de intervenção por estar em fora de área edificada consolidada.

4.3.2. A edificação insere-se em área de muito baixa perigosidade de incêndio florestal e encontra-se já abrangida pela respetiva faixa de gestão de combustível de 50m a edificação de dispersa.

Imagem 1 - Extrato carta de perigosidade de incêndio florestal do PMDFCI

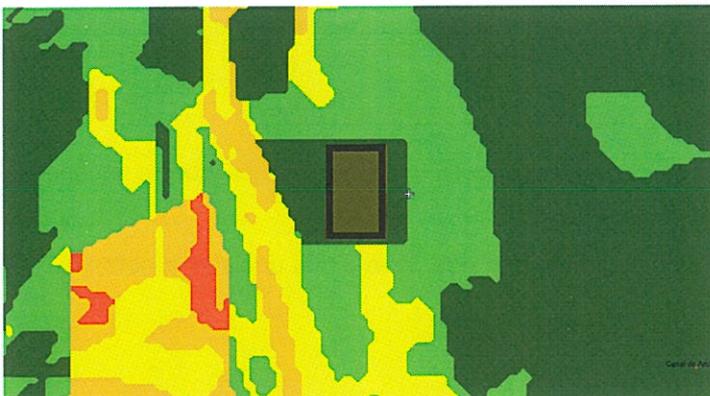
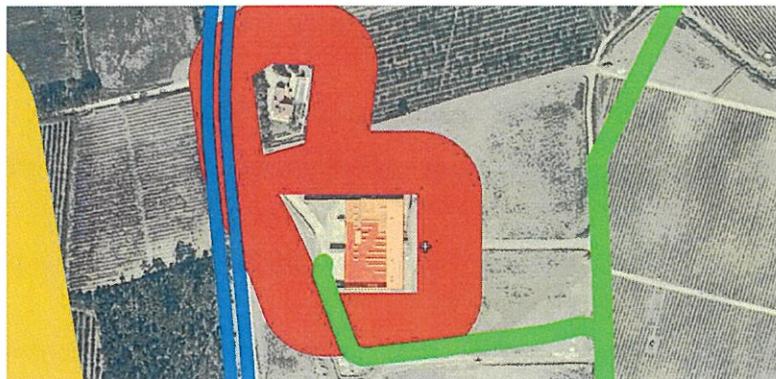


Imagem 2 - Extrato carta de Faixas de Gestão de Combustível do PMDFCI



4.3.3. Sem prejuízo do descrito no ponto anterior, tratando-se uma obra de ampliação exclusivamente em altura e que ocupa área já atualmente coberta, considera-se que a mesma não interfere com as restrições impostas pelo SNDFCI.

4.4. Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE)

4.4.1. Nos termos do disposto no artigo 63º do RMUE-TV, os pedidos de licenciamento de obras de edificação para indústria, devem assegurar 1 lugar por cada 75m² de área de construção e 1 lugar para veículos pesados por cada 500m² de área de construção. No caso da utilização para serviços deve ser assegurado 3 lugares de estacionamento por cada 100m² de construção.

4.4.2. Atendendo à tipologia da edificação existente e proposta considera-se que devem ser propostos para a área industrial 117 lugares ligeiros e 18 lugares de pesados e para a área de animação 8 lugares de estacionamento.

4.5. Normas técnicas sobre Acessibilidades

4.5.1. Tendo em conta que se tratam de atividades conexas, mas separadas, e tendo ainda em conta que a presente proposta se destina a receber público, considera-se que deve ser salvaguardado o cumprimento das normas técnica de acessibilidades definidas no anexo do DL 163/2006, 8 de agosto na área de intervenção, designadamente no que respeita à existência de instalação sanitária acessível.

4.5.2. Deve assim ser apresentado plano de acessibilidades retificado de forma a respeitar o disposto no Dec. Lei n.º 163/2006, 8 de agosto.

4.6. Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE)

4.6.1. Deve em sede de especialidades ser apresentado projeto de segurança contra incêndios do edifício atualizado.

4.6.2. O termo de responsabilidade do Coordenador de Projetos deve ainda declarar a compatibilidade dos demais projetos de especialidade com o projeto de SCIE.

4.7. Outras observações

4.7.1. Considera-se que deve ser apresentada planta do piso alvo da intervenção integral.

4.7.2. Para efeitos de medição da totalidade da edificação, devem ainda ser apresentadas plantas dos diversos pisos da edificação.

4.7.3. No que respeita à ficha estatística não deve ser identificada no campo L.2. área de construção agrícola uma vez que se trata de uma industria. Deve ser identificada neste campo a área a afetar ao uso industrial e ao uso para serviços. Deve ser preenchido o quadro relativo ao estacionamento L7.

5. Conclusão

5.1. Face ao acima exposto, estes serviços técnicos não vêm inconveniente na proposta, salvaguardando a apresentação de correção ao plano de acessibilidades e dos elementos identificados nos pontos 4.7.1 a 4.7.3., submetendo-se à consideração superior a declaração de interesse municipal para ampliação do edifício, de modo a conter a valência de animação e restauração.

5.2. A declaração de interesse municipal está sujeita a ratificação pela Assembleia Municipal, nos termos da alínea l) do n.º 2 do artigo 130º do regulamento do PDM.

5.3. Atendendo aos fundamentos supramencionados considera-se ainda que devem ser apresentados os seguintes elementos e/ou esclarecimentos:

- a) Plano de acessibilidades retificado em conformidade com o descrito no ponto 4.5.1 e 4.5.2.;
- b) Elementos identificados nos pontos 4.7.1 a 4.7.2;
- c) Caso o requerente assim o entenda deve ainda ser incluído no projeto que se pretende a utilização para fins de restauração.

5.3.1. Devem ser retificadas todas as peças escritas e desenhadas abrangidas por alterações.

5.3.2. Na apresentação dos elementos solicitados deve ser apresentada versão digital integral do processo em conformidade com o disposto no ponto 11 do artigo 2º da Normas de instrução de processos em formato digital (Edital nº 9/2012). A versão digital do processo em formato DWF deve ser apresentada à escala de forma a possibilitar a medição do projeto.

À consideração superior,

Patrícia Fernandes Viegas Nascimento, Técnico Superior



Anexo I

QUADRO SINÓTICO	Licenciado	Proposto	Valor Final
Área do Prédio	299.760,00m ²	299.760,00m ²	299.760,00m ²
Área de intervenção	299.760,00m ²	299.760,00m ²	299.760,00m ²
Número de fogos	0	0	0
Tipologia	Adega	Adega e animação	Adega e animação
Área de implantação total	3.210,00m ²	-	3.210,00m ²
Área impermeável total	Sem informação	Sem informação	Sem informação
Total de lugares de estacionamento privados	Sem informação	Sem informação	Sem informação
Total de lugares de estacionamento públicos	0	0	0
Total de áreas de cedência	-	0m ²	0m ²
USO PRINCIPAL - Adega	Adega	Adega e animação	Adega e animação
Área de Implantação	3.210,00m ²	-	3.210,00m ²
AC TOTAL (Dec Reg 5/2019)	8.768,00m ²	-	8.768,00m ²
ABC TOTAL (PDM)	Sem informação	Sem informação	Sem informação
ABC piso 1	170,00m ²	+272,60m ²	442,60m ²
Varandas, terraços, alpendres, similares	497,36m ²	-272,60m ²	224,76m ²
TMU	COMPENSAÇÕES	PRAZO DE EXECUÇÃO	ESTIMATIVA CUSTO
			103609,89