

## Informação/parecer

**De:** Ana Gestal, arq.ta **Data:** 11-01-2021  
**Para:**  
**C/C:**  
**N.º Inf:** **Inf anterior:** Não / N.º Inf:  
**Proposto:** Aprovação

## Identificação do pedido

**Assunto:** Operação de loteamento (licença) - Habitação Unifamiliar e Estabelecimento Hoteleiro  
**Processo:** LT /2/2020 **Requerimento:** LT /4690/2020 **Entrada:** 21/07/2020  
**Requerente:** Solidfortune, Ld.ª

## Identificação do local

**Morada:** Vale Janelas ,  
**Localidade:** Santa Cruz **Freguesia** União das freguesias de A dos Cunhados e Maceira

## 1. Pedido

1.1. O pedido é referente a Operação de loteamento (licença), constituído por 3 (tês) lotes, sendo 2 (dois) lotes para moradias unifamiliares e 1 (um) lote para Estabelecimento Hoteleiro.

1.2. Conforme informação prévia aprovada, prevê-se a permuta entre a Autarquia de área de baldio, com a área para o novo arruamento.

## 2. Localização / Instrumentos de Gestão Territorial

2.1. A operação urbanística localiza-se na Vale Janelas, Santa Cruz, no prédio Rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras com o n.º 8178, da Freguesia de União das freguesias de A dos Cunhados e Maceira, e descrito na matriz com o n.º 87 Rústico [MM] com 5500m².

**Levantamento topográfico 5263,50m² (pagina 62), deve proceder á atualização da área constante na certidão.**

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, estando identificado na planta de ordenamento como **área urbanizável de Povia de Penafirme**, perímetro urbano de **nível III**, estando abrangido pela **UOPG 09**.

### 3. Antecedentes

IO/2018/20/0

IO/2018/63/0 – A Câmara na sua reunião de 27/08/2019, deliberou, nos termos do artigo 27º do PDM em vigor, autorizou a ocupação da área urbanizável, nas condições constantes do parecer técnico emitido em 02/08/2019, uma vez que é garantida a continuidade da rede viária, cedência e infraestruturação, de acordo com o referido parecer técnico. Mais deliberou disponibilizar-se para permitir a ocupação da área de baldio em troca de área do novo arruamento.

Relativamente à cedência para espaços verdes de utilização coletiva e equipamento público, a câmara deliberou prescindir das mesmas e propor que a sua compensação se venha a efetuar em numerário.

### 4. Análise

#### 4.1. Instrumentos de Gestão Territorial

A ocupação da área Urbanizável foi aceite pela Autarquia em 27/08/2019.

#### 4.2. A proposta apresenta os seguintes valores

	Lote 1	Lote 2	Lote 3
Área lote	3537,69m <sup>2</sup>	863,73m <sup>2</sup>	860,96m <sup>2</sup>
Uso	Estabelecimento Hoteleiro (Hotel e/ou Hotel-Apartamentos)	Moradia unifamiliar	Moradia unifamiliar
Nº de camas	48	-----	-----
Área de implantação	1061,53m <sup>2</sup>	259,17m <sup>2</sup>	258,34m <sup>2</sup>
Área de construção	1061,53m <sup>2</sup>	259,17m <sup>2</sup>	258,34m <sup>2</sup>
Área em cave	-----	-----	-----
Área Anexos	-----	-----	-----
Área impermeabilizada	1061,53m <sup>2</sup>	259,17m <sup>2</sup>	258,34m <sup>2</sup>
Nº de fogos	-----	1	1
Nº pisos acima da cota de soleira	2P+Sotao	2P+Sotao	2P+Sotao
Nº de pisos abaixo da cota de soleira	0	0	0
Cércea	7m	7m	7m
Volume	3715m <sup>3</sup>	907m <sup>3</sup>	948m <sup>3</sup>
Nº de lugares de estacionamento privados ligeiros	12	2	2
Nº de lugares de estacionamento privado pesados	0	----	-----

<b>Área a lotear (necessário retificar a área do prédio constante na certidão)</b>	<b>5263,50m<sup>2</sup></b>
Área Total dos lotes	5262,38m <sup>2</sup>
Área de cedência para infraestruturas viárias (ver ponto 4.4.4.)	1,12m <sup>2</sup>
Área de Cedência de Espaços Verdes de Utilização Coletiva	Compensação em numerário
Área de Cedência de Equipamento de Utilização Coletiva	Compensação em numerário
Área construção total habitação	517,51m <sup>2</sup>
Área construção total Serviços (estabelecimento hoteleiro)	1061,53m <sup>2</sup>
Área do domínio publico (após permutas) a infraestruturar	1.128,83m <sup>2</sup>

A área de implantação é coincidente com a área de construção, não tendo estes serviços nada a objetar.

Quer pela localização da intervenção, quer pelo número e área dos lotes, considera-se esta solução correta, uma vez que dá mais liberdade ao projeto a desenvolver.

#### 4.3. Parâmetros de edificação

A área Urbanizável nível III, encontra-se sujeitei aos parâmetros definidos no artigo 30º do regulamento do PDMTV. Da análise do quadro seguinte, verifica-se que se **encontra em** conformidade com os referidos parâmetros.

	<b>PDM – Urbano Nível III</b>	<b>PROPOSTA</b>	<b>Conclusão</b>
Índice Construção Bruto	0,30-	0,297	<b>Verifica</b>
Densidade Bruta	20 fogos/ha	0,37 fogos/ha	<b>Verifica</b>
Número de Pisos	2+sotão ou cércea 7,00m	2+sotão, cércea 7,00m	<b>Verifica</b>
% de Utilização Comercial	10 %abc	00 %abc	<b>Não aplicavel</b>

#### 4.4. Dimensionamento de espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e estacionamento.

Por força do estabelecido no art.º 43º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação RJUE (DL 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação), o projeto deverá prever a cedência de área para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e estacionamento, em conformidade com os parâmetros de dimensionamento definidos nos art.ºs 68º a 85º do regulamento do PDMTV.

##### 4.4.1. Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Face aos usos e áreas propostas o valor definido para esta cedência é de **353,23m<sup>2</sup>**

- Moradias unifamiliares -  $2 \times 28\text{m}^2 = 56\text{m}^2$
- Serviços Estabelecimento Hoteleiro –  $(1061,53\text{m}^2/100\text{m}^2) \times 28\text{m}^2 = 297,23\text{m}^2$

#### 4.4.2. Equipamento Publico de Utilização Coletiva

Face aos usos e áreas propostas o valor definido para esta cedência é de **335,38m<sup>2</sup>**

- Moradias unifamiliares -  $2 \times 35\text{m}^2 = 70\text{m}^2$
- Serviços Estabelecimento Hoteleiro –  $(1061,53\text{m}^2/100\text{m}^2) \times 25\text{m}^2 = 265,38\text{m}^2$

#### 4.4.3. Compensação em numerário

Conforme deliberação de câmara de 27/08/2019, deliberou prescindir destas áreas as mesmas e propor que a sua compensação se venha a efetuar em numerário.

Nos termos do art.º 91º do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, o valor atualmente em vigor em numerário, pela não cedência é de 26,02€/m<sup>2</sup>.

O valor da compensação pela não cedência de 688,61m<sup>2</sup>, será de 17917,63€ (dezassete mil e novecentos e dezassete euros e sessenta e três cêntimos).

#### 4.4.4. Cedências infraestruturas/Execução de Infraestruturas Viárias

O prédio intervencionado, não possui arruamento de acesso pavimentado e consolidado, pelo que em sede de informação prévia, **o pedido foi instruído com a autorização do proprietário do prédio confinante a nascente, permitindo a execução e cedência do arruamento** (IO/63/2018, pagina 92, 108 e 109), dentro do seu prédio, possibilitando desta forma a ligação á rua Caminho do Pinhal. Esta solução possibilita ainda ao proprietário do prédio a nascente, caso assim o entenda, apresentar um pedido de separação física do seu prédio, criando-se dessa forma dois prédios autónomos.

Incluindo esta intervenção permutas entre a câmara e o prédio agora intervencionado e o prédio a nascente. As permutas serão entre o terreno baldio e as áreas onde será implantado o novo arruamento, pelo que e tendo como base as áreas constantes na peça desenhada 1/3 (pagina 317), **para infraestruturas serão cedidos apenas 1,12m<sup>2</sup>, a restante área a infraestruturar (resultante das permutas) já pertence ao domínio publico.**

#### 4.5. Estacionamento

Nos termos do artigo 71º e 74º, do PDM, são necessários **no interior dos lotes** os seguintes lugares de estacionamento.

- Moradias unifamiliares **2 (dois) lugares por lote**, total **4 (quatro) lugares**.
- Edifício destinado a turismo/Estabelecimento Hoteleiro – 1 (um) lugar ligeiro por cada 4 (quatro) camas, e 1 (um) lugar para pesados por cada 50 camas.

A estes lugares, acresce nos termos do artigo 76º do PDM, para **uso publico** (exterior aos lotes), na proporção de 20% sobre o uso habitacional e 30% sobre o uso de serviços.

	Regulamento do PDMTV	Proposta	Conclusão
Estacionamento Privado			
Habitação Unifamiliar	4 lugares	4 lugares	Verifica
Estabelecimento Hoteleiro (48 camas)	12 lugares lgeiros	12 lugares	Verifica
Estacionamento publico	1+4=5 lugares	7 lugares	Verifica

A proposta respeita as condicionantes definidas no PDM.

#### 4.6. Permuta

A câmara na sua reunião de 27/08/2019, deliberou disponibilizar-se para permitir a ocupação da área de baldio em troca de área do novo arruamento.

Pretendem com a intervenção permutar com a Autarquia 1575,46m<sup>2</sup>, de 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. Esta permuta será uma mais-valia quer para a proposta por ser uma área onde existem várias árvores, mas também ao nível do ordenamento do território.

**4.6.1.** Permuta com o prédio da presente operação de loteamento 678,02m<sup>2</sup>

Área do baldio a infraestrutura com a presente operação de loteamento 109,71m<sup>2</sup>+ 68,06m<sup>2</sup>=177,77m<sup>2</sup>

**4.6.2.** A Permutar com o **prédio a nascente** 719,67m<sup>2</sup>

Com a **presente intervenção** a permutar com o prédio a nascente é de 271,92m<sup>2</sup>.

A restante área 447,75m<sup>2</sup>, será permutada quando da intervenção nesse prédio.

Prédio Rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Vedras com o n.º942, da Freguesia de União das freguesias de A dos Cunhados e Maceira, e descrito na matriz com o n.º 86 Rústico [MM] com 5000m<sup>2</sup>. (certidão a pagina 108 do processo IO/63/2018)

A referida informação prévia, encontra-se ainda instruída com delação do proprietário, autorizando que seja levado a cabo, ao longo do seu prédio, os trabalhos necessários para dar continuidade viária ao arruamento executado a nascente da rua do Caminho do Pinhal, com a consequente cedência.

**4.6.2.** Para regularização do baldio é necessário

Conforme referido na informação prévia, deve-se regularizar este baldio, inscrever o terreno na Repartição de Finanças e criar artigo. Posteriormente, deve pedir uma certidão negativa na Conservatória e pode tratar da escritura de justificação notarial. Ao fim de 30 dias se ninguém reclamar pode proceder a escritura de permuta com o(s) privado(s).

Em Anexo ao parecer de 08/04/2019, do processo IO/63/2018, cadernetas dos artigos 87-MM e 86-MM - prédio sito em Vale de Janelas - Freguesia de A dos Cunhados (atual freguesia de A dos Cunhados e Maceira) e carta cadastral

#### 4.6.3.

Em conclusão e relativamente às permutas, e após regularização do badio, informa-se que basicamente estamos a relocar as áreas do domínio público para o local onde se pretende executar o novo arruamento, e essa área mantém o seu caráter público.

Na sequência do parecer anterior, foi retificada a peça desenhada 02/06 (pagina 63), encontrando-se as áreas a permutar representadas e quantificadas na planta a pagina 317.

#### 4.7. Análise desenho urbanos

Os novos elementos dão resposta ao parecer anterior.

#### 4.8. O processo encontra-se instruído com:

- a) Plano de acessibilidades, pagina 71 a 77, Volume I.
- b) Relatório de Avaliação Acústica, pagina 72 a 93, volume I.

Conclui que actualmente há cumprimento dos valores limite de exposição para zona mista no ponto P1 e mesmo para cenários otimistas como o considerado, haverá cumprimento dos valores limite de exposição aplicáveis se a classificação definida por parte da autarquia para a envolvente for classificada como mista, em conformidade com o disposto no regulamento geral de ruído.

#### 4.9. Encontra-se ainda instruído com os projetos das obras de urbanização

- a) Estrutura Viária (arruamentos), pagina 94 a 121, volume I.
- b) Instalações Elétricas, pagina 122 a 159, volume I.
- c) Rede de Distribuição de Gás, pagina 160 a 202, volume I.
- d) Rede de Abastecimento de Água, pagina 203 a 258, volume I.
- e). Rede de Águas Pluviais, pagina 229 a 258, volume I.

f) Rede de Telecomunicações, pagina 259 a 279, volume I.

4.9.1. Sobre as obras de urbanização, informa-se que estas só serão analisadas após a aprovação da operação de loteamento e após a entrega de requerimento solicitando o licenciamento das obras de urbanização e pagas as respetivas taxas.

Quando da entrega do requerimento, deverá dar entrada do projeto de arranjos exteriores.

Por força de ajustes ao projeto apresentado, poderá ser ainda necessário, apresentar elementos retificados, para os projetos agora entregues

O projeto referente às infraestruturas elétricas, estará sujeita a parecer favorável da EDP.

## 5. Conclusão

---

5.1. Face aos novos elementos encontram-se reunidas as condições para que o processo seja remetido a reunião do executivo. Para aprovação do pedido e para que se dê início à regularização do baldio e posterior permutas, conforme ponto 4.6. da presente informação.

### 5.1.1. Compensação em numerário

Conforme deliberação de câmara de 27/08/2019, deliberou prescindir destas áreas as mesmas e propor que a sua compensação se venha a efetuar em numerário.

Nos termos do art.º 91º do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, o valor atualmente em vigor em numerário, pela não cedência é de 26,02€/m².

O valor da compensação pela não cedência de 688,61m², será de 17917,63€ (dezassete mil e novecentos e dezassete euros e sessenta e três cêntimos).

5.2. Chama-se ainda a atenção que posteriormente a aprovação das obras de urbanização ficará condicionada à apresentação da certidão da conservatória com a área corrigida, compatível com a área constante no levantamento topográfico.

Ana Gestal, arq.ta técnica superior

À consideração superior,

Bruno Peixoto, eng.º técnico superior

