

Município de Salvaterra de Magos Câmara Municipal de Salvaterra de Magos

Divisão Municipal de Urbanismo e Planeamento



Relatório de compromissos urbanísticos. Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória - alteração.

EN 367, Herdade de Nossa Senhora da Glória, Glória do Ribatejo,
União de freguesias de Glória do Ribatejo e Granho (141507), Região de Lisboa e Vale do Tejo,
NUT III Lezíria do Tejo, NUTS II Alentejo, NUTS I Portugal
Coordenadas geográficas EPSG 4326 (graus decimais): 39.040096°, -8.657791°

Ficha Técnica

Informação do documento e revisões

Título	Relatório de compromissos urbanísticos. Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória - alteração.
Produção	Valter Albino [MSc., Geografia Física], técnico da Divisão Municipal de Urbanismo e Planeamento
Coordenação	Álvaro Pote, Chefe da Divisão Municipal de Urbanismo e Planeamento
Data de criação	março de 2022

Revisões do documento

Revisão	Data
01	junho de 2023

Índice geral

Índice de Figuras	i
Índice de Tabelas	i
1. Introdução	1
2. Atos urbanísticos	1

Índice de Figuras

Figura 1 – Compromissos urbanísticos na área do PPHNSG.	3
--	---

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Atos urbanísticos na área do PPHNSG.....	1
---	---

1. Introdução

O presente relatório procede à indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano (vide alínea c), n.º 4 do artigo n.º 107.º/RJIGT).

Serve de fundamentação de apoio à adequação do PP no âmbito do artigo 199.º do RJIGT, conforme desenvolvido à frente, para **aferição / ponderação da adequação do sistema de classificação e qualificação do PP às regras de classificação e qualificação patentes no RJIGT**, especialmente no que se refere às áreas urbanizáveis.

Com efeito, conforme decorre de ofício circular da CCDR LVT (S13197-202110-DSOT/DGT, de 20/10/2021), as alterações a promover aos planos têm como objetivo a **aplicação dos critérios de afetação do solo**, nos termos do novo enquadramento legal resultante da LBPPSOTU, do RJIGT e do DR n.º 15/2015, de 19/08, em matéria de classificação e qualificação do solo, de modo a

2. Atos urbanísticos

Com efeito, entende-se que existe a manutenção das condições de uso do solo que viabilizam a preservação do solo urbano e solo rústico:

- Efetivamente podem-se encontrar espaços edificados cuja expressão gráfica é visível recorrendo a fotografia aérea (ver figura 1 e planta “DES. 01 designada “Enquadramento territorial da área de intervenção do Plano de Pormenor da Herdade de Nossa Senhora da Glória”).
- Relativamente à porção de solo urbanizável, que se pretende associada a solo urbano, existe histórico processual camarário para a realização de obras de urbanização (operação de loteamento). Sendo a execução do PP objeto de faseamento, a área urbanizável (contígua ao perímetro urbano de Glória do Ribatejo) possui processo camarário n.º 117/2010 e correspondente a fase de 2, que prevê a constituição de 31 lotes destinados a habitação (área de intervenção de 68062 m²).
- Por outro lado, salienta-se que, foram, entretanto, construídas 2 importantes infraestruturas rodoviárias (rotundas implantadas na EN 367) que disciplinam a acessibilidade à parte nascente que confronta com a sede de freguesia - a execução da obra decorreu do projeto de execução com a referência 14/2009/33, aprovado pelas Estradas de Portugal, S.A., em 23/09/2009.

Globalmente, o território do PP já foi submetido a pedidos de licenciamento de operações de loteamento com o objetivo de o executar através de execução faseada em 3 momentos:

Fase 1 – processo camarário n.º 116/2010 – possui aprovação de projeto de operação de loteamento em 22/10/2010), ao qual se encontra associado o processo camarário n.º 243/2009, de obras de urbanização (obras aprovadas em 28/10/2010). Nesta área encontram-se edificados 53 prédios;

Fase 2 – Processo camarário n.º 117/2010 (aprovado em 10/11/2022), onde se situa a atual bolsa de área urbanizável;

Fase 3 – Processo camarário n.º 338/2010, associado ao processo camarário n.º 347/2010 (comunicação prévia de obras de urbanização) – possui aprovação do projeto de loteamento (Fase 3); encontra-se associado ao processo camarário n.º 347/2010 (comunicação prévia de obras de urbanização) - solução proposta que prevê a ocupação de 05 lotes: Lote 1 - Estabelecimento Hoteleiro, Lote 2 - Aldeamento

Turístico e Lotes 3.1, 3.2, 3.3 - Campo de Golfe) cujo acesso à estrutura viária existente efetua-se através da via projetada que liga à rotunda da EN 367. O terreno tem uma área total de 1710972 m².

A seguinte listagem identifica os compromissos urbanísticos / atos urbanísticos, na área de intervenção do PP, com a seguinte tipologia:

- Alvará de licença de utilização;
- Alvará de licença de obras;
- Projeto de operação de loteamento aprovado;
- Outros
 - Vistorias para licença de utilização/ocupação.

A figura 1 a seguir ilustra a dimensão das manchas objeto operações urbanísticas mencionadas (fases e setores).

Tabela 1 – Atos urbanísticos na área do PPHNSG.

ID	Processo camarário		Categoria			Requerente	Ato urbanístico completo
	N.º	Ano	N.º	Data	Tipo		
Anterior ao PPHNSG							
1	226	1963	259	9/7/1964	Licença de obras de ampliação		Processo camarário n.º 226/1963 – Obras de ampliação das instalações do centro emissor - licença de obras n.º 259/1964, de 09/07;
2	639	1968	746	4/11/1968	Licença de obras de alteração		Processo camarário n.º 639/1968 – Obras de alteração de cozinha e refeitório - licença de obras n.º 746/1968, de 04/11;
3	37	1969	?	6/2/1969	Licença de obras de alteração		Processo camarário n.º 37/1969 – Obras de alteração de edifício para Posto médico - licença de obras ?/?, de ?/?, aprovado em reunião de CM de 06/02/1969;
4	638	1968	745	5/12/1968	Licença de obras de alteração		Processo camarário n.º 638/1968 – Obras de alteração no edifício « B.O.Q-1 » - licença de obras n.º 745/1968, de 05/12/1968;
5	312	1968	407	6/8/1968	Licença de obras de alteração		Processo camarário n.º 312/1968 – Obras de alteração do edifício dos emissores em Glória - licença de obras n.º 407/1968, de 06/08/1968;
6	566	1966	687	14/11/1967	Licença de obras de alteração		Processo camarário n.º 566/1966 – Obras de alteração para criação de telescola - licença de obras n.º 687/1967, de 14/11/1967;
7	13	1965	58	15/01//1995	Licença de obras de alteração		Processo camarário n.º 13/1965 – Obras de alteração de prédio - licença de obras n.º 58/1965, de 15/01/1965;
8	229	1967	688	14/11/1967	Licença de obras de ampliação		Processo camarário n.º 229/1967 – Obras de ampliação de moradia - licença de obras n.º 688/1967, de 14/11/1967;
9	709	1967	690		Licença de obras de ampliação		Processo camarário n.º 709/1967 – Obras de ampliação de moradia - licença de obras n.º 690/1967, de 14/11/1967;
10	482	1970	567		Licença de obras de ampliação		Processo camarário n.º 482/1970 – Obras de ampliação de escola - licença de obras n.º 567/1970, de 12/10/1970;
11	146	1967	233	16/05/1967	Licença de obras de construção		Processo camarário n.º 146/1967 – Obras de construção de escola industrial - licença de obras n.º 233/1967, de 16/05;
12	85	1979	142		Licença de obras de construção		Processo camarário n.º 85/1979 – Obras de construção de recreio coberto na escola da RARET - licença de obras n.º 142/1979, de 22/08;
13	453	1967	689		Licença de obras de construção		Processo camarário n.º 453/1967 – Obras de construção de edifício para Posto médico - licença de obras n.º 689/1967, de 14/11;
14	374	1968	408		Licença de obras de construção		Processo camarário n.º 374/1968 – Obras de construção de piscina - licença de obras 408/1968, de 06/08;
15	382	1965	580, 147		Licença de obras de construção		Processo camarário n.º 382/1965 – Obras de construção de oficinas - licença de obras n.º 580/1965, de 28/09/1965, prorrogada pela licença de obras n.º 147/1966, de 16/04/1966;
16	226	1973	226		Licença de obras de construção		Processo camarário n.º 226/1973 – Obras de construção de posto de transformação - licença de obras n.º 226/1973, de 23/07/1973 ;
17	209	1964		3/12/1964	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 209/1964 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 03/12/1964;
18	53	1967		13/04/1967	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 53/1967 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 13/04/1967;
19	43	1968		11/6/1968	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 43/1968 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 11/06/1968;
20	40	1968		11/6/1968	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 40/1968 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 11/06/1968;
21	87	1967		26/09/1967	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 87/1967 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação de escola industrial – 26/09/1967;
22	49	1968		17/04/1969	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 49/1968 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 17/04/1969;

ID	Processo camarário		Categoria			Requerente	Ato urbanístico completo
	N.º	Ano	N.º	Data	Tipo		
23	41	1968		11/6/1968	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 41/1968 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 11/06/1968;
24	42	1968		11/6/1968	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 42/1968 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 11/06/1968;
25	54	1971		7/5/1971	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 54/1971 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 07/05/1971;
26	53	1965		12/2/1965	Vistoria para licença de utilização/ocupação		Processo camarário n.º 53/1965 - Vistoria para concessão de licença para habitação ou para ocupação de edificação nova – ocupação – 12/02/1965;
27	323	1982				José Pereira Abade	Processo camarário n.º 323/1982 – edificação – José Pereira Abade ;
28	271	1993				José Pereira Abade (artigo matricial n.º 31/XZ)	Processo camarário n.º 271/1993 – edificação – José Pereira Abade (artigo matricial n.º 31/XZ) ;
29	195	2000				José Pereira Abade (artigo matricial n.º 1413)	Processo camarário n.º 195/2000 – edificação – José Pereira Abade (artigo matricial n.º 1413) ;
30	116	2010		28/10/2010		Associado o processo camarário n.º 243/2009, de obras de urbanização	Processo camarário n.º 116/2010 (aprovado em 22/10/2010), ao qual se encontra associado o processo camarário n.º 243/2009, de obras de urbanização (aprovadas em 28/10/2010);
31	117	2010		20/02/2011	Projeto de arquitetura aprovado	Onde se situa a atual bolsa de área urbanizável	Processo camarário n.º 117/2010 (aprovado em 20/02/2011), onde se situa a atual bolsa de área urbanizável;
32	338	2010				Associado ao processo camarário n.º 347/2010, de comunicação prévia de obras de urbanização	Processo camarário n.º 338/2010, associado ao processo camarário n.º 347/2010 (comunicação prévia de obras de urbanização).

Posterior ao PPHNSG (identificação com relação com a figura 1)

ID	Processo camarário		Categoria			Requerente	Ato urbanístico completo
	N.º	Ano	N.º	Data	Tipo		
1	116	2010		10/22/2010	Aprovação do projeto de operação de loteamento (Fase 1)	HNSG - Imobiliária, S.A.	Aprovação do projeto de loteamento (Fase 1) em 22/10/2010, ao qual se encontra associado o processo camarário n.º 243/2009, de obras de urbanização (aprovadas em 25/10/2010). Nesta área encontram-se edificados 53 prédios. Sem alvará de loteamento.
2	117	2010		10/11/2022	Aprovação do projeto de operação de loteamento (Fase 2)	Summerglory, S.A.	Aprovação do projeto de loteamento (Fase 2); onde se situa a atual bolsa de área urbanizável, ao qual se encontra associado o processo camarário n.º 346/2010, de obras de urbanização.
3	338	2010		20/02/2011	Aprovação do projeto de operação de loteamento (Fase 3)	HNSG - Imobiliária, S.A.	Aprovação do projeto de loteamento (Fase 3); encontra-se associado ao processo camarário n.º 347/2010 (comunicação prévia de obras de urbanização) - solução proposta que prevê a ocupação de 03 lotes: Lote 1 - Estabelecimento Hoteleiro, Lote 2 - Aldeamento Turístico e Lotes 3.1, 3.2, 3.3 - Campo de Golfe) cujo acesso à estrutura viária existente efetua-se através da via projetada que liga à rotunda da EN 367. O terreno tem uma área total de 1710972 m².
4	14/2009/3 3 - EP				Aprovação/execução de obra de urbanização		Projeto de implantação de rotundas na EN 367: obra executada vide referência de processo n.º 14/2009/33, aprovado pela "Estradas de Portugal, SA", em 23 /09/2009.

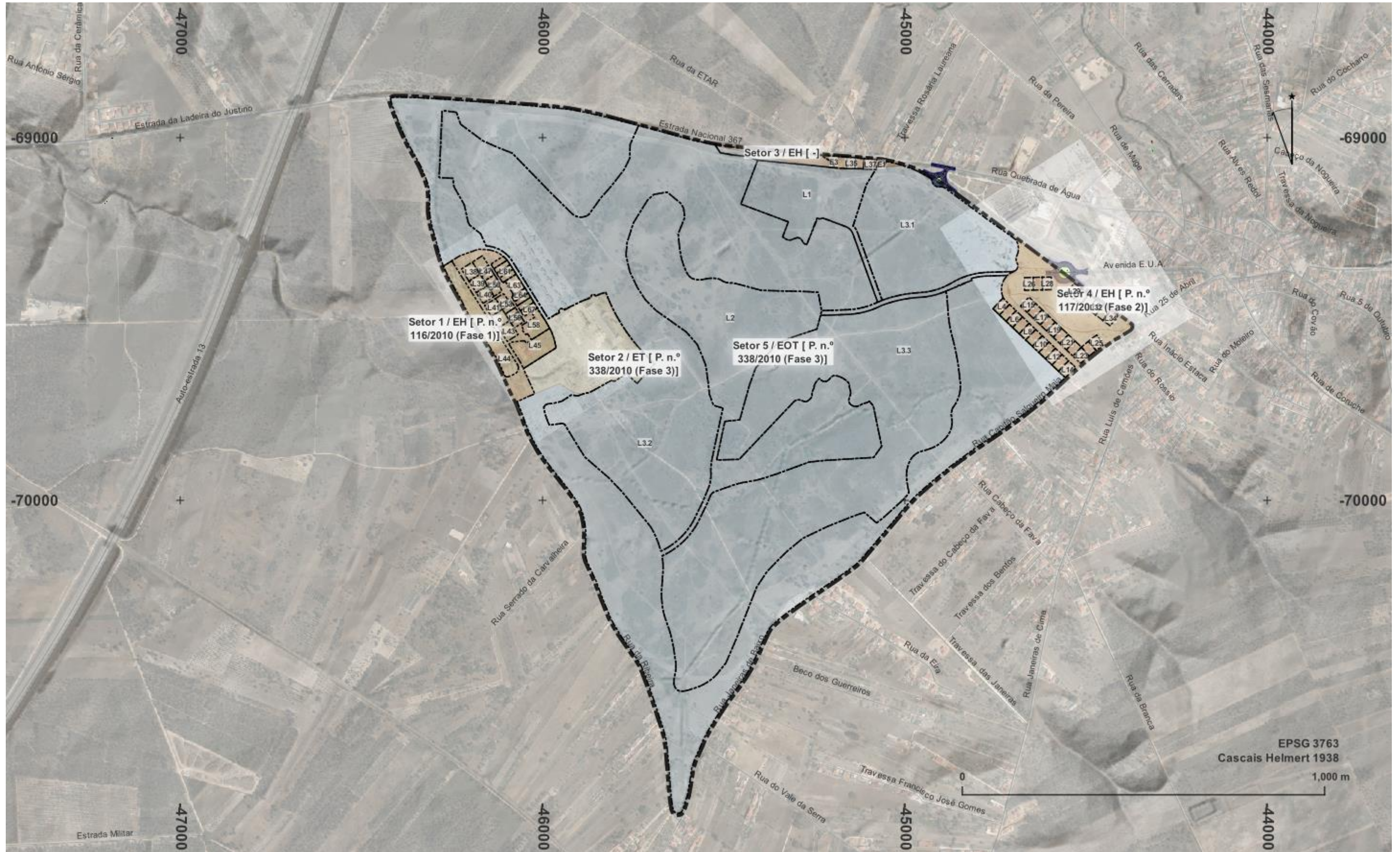


Figura 1 – Compromissos urbanísticos na área do PPHNSG.