



Requerimento e processo	Requerimento n.º 4156/2017 do Processo 01 - Execução de Obras / 2017 / 230
Requerente	RSCH, Lda
Local	Câmara -- Moure
Operação urbanística / utilização	Construção -- Estabelecimento hoteleiro e de turismo
PDMVV	

Assunto: **Informação Prévia - Obras de Edificação**

DESPACHO

A próxima reunião da Câmara Municipal.

Vila Verde, 03.05.2017

O Vereador da Qualidade, Ordenamento e Gestão do Território
(com competência delegada por despacho do Presidente 257/02013)

Dr. Manuel de Oliveira Lopes

O Vereador da Qualidade, Ordenamento e Gestão do Território, Dr. Manuel Lopes (com competência delegada);

INFORMAÇÃO

A empresa RSCH - Royal Super Car Hotel, Lda pretende vir a construir um empreendimento turístico no Lugar da Câmara, freguesia de Moure, no mesmo local e aproveitando a estrutura de um edifício cuja construção, iniciada, se encontra neste momento embargada.

O empreendimento turístico que pretende implantar no concelho de Vila Verde, tem um conceito único, inovador e cultural, segundo o requerente, estando "... relacionado com a conjugação de três palavras: automobilismo, hotelaria e luxo". De acordo com o referido no dossier, a proposta será única na Europa, pretendendo integrar os espaços de hotelaria, restauração, clube automóvel, centro de conferências, eventos e aluguer de carros de luxo, destinado a um público com elevado poder de compra, quer nacional, quer fundamentalmente, internacional.

O projeto de investimento, segundo os dados fornecidos, rondará um volume de investimento na ordem dos 7,35 MEuros. Este investimento passará pela construção de um edifício principal com 1951,20 m² de implantação, propondo 4 pisos, um abaixo e 3 acima do solo e uma altura máxima de 15 metros e um outro edifício secundário com área de implantação de 554,80 m² com um piso acima do solo e uma altura máxima de 5,0 metros.

O edifício principal dividir-se-á fundamentalmente através dos pisos, com a cave destinada a adega e campo de squash, estacionamento de clientes, aposentos dos funcionários e áreas técnicas, o piso do r/c distribui-se por 5 zonas distintas, espaço comum da entrada e receção, restaurante, zona de conferências, club, piscina interior com ginásio e spa. Nos dois pisos superiores, localizam-se os quartos/suites, sendo propostas 18 unidades de alojamento que se distribuem por 7 suites, 2 suites júnior, 8 quartos duplos e 1 apartamento presidencial, sendo a área das suites variável entre os 55 e os 80 m², variando os quartos entre as áreas de 40 e 50 m². O edifício secundário será destinado a eventos do club, podendo funcionar como garagem.

Nesta fase do processo, a empresa prevê criar 18 postos de trabalho diretos, podendo este empreendimento vir a criar mais empregos, caso se venha a registar como um grande sucesso.

De acordo com as indicações dadas, a atividade desenvolvida não produzirá ruídos, cheiros, fumos ou odores e os resíduos e efluentes líquidos produzidos são equivalentes a efluentes domésticos.



O terreno onde pretendem construir, com uma área de 20106,0 m² está inserido na categoria de espaço residencial urbanizado e espaço residencial urbanizável, não existindo condicionantes que não aquelas que derivam da classificação da rede viária municipal e do valor patrimonial arquitetónico constituído pelo portão da Quinta da Câmara. Importa referir que a parcela de terreno está abrangida pela UOPG 6 – Parque Urbano e Expansão a Sul de Moure, constituindo-se no preenchimento de um espaço terminal desta unidade operativa, fazendo desta forma com que a presente proposta não ponha em causa a concretização futura do planeamento urbano desta área.

A requerente solicita informação sobre o possível enquadramento da sua pretensão no definido para os empreendimentos estratégicos, artigos 28º, 29º e 30º do regulamento do PDM.

De acordo com os elementos disponíveis, a pretensão terá enquadramento na alínea c) e d) do nº 1 do artigo 28º. Dos documentos apresentados, constata-se que o uso associado à intervenção cumprirá o definido no artigo 20º do rpdm. Refira-se que no dossier, a requerente refere que pela natureza da proposta, ela cumprirá o regulamento geral do ruído quanto ao ruído resultante da atividade a desenvolver, incluindo os eventos que se possam vir a realizar neste local.

Por outro lado, julgamos que o projeto a concretizar não necessitará de avaliação ambiental estratégica, quer pela sua dimensão, quer pelo tipo de atividade que aí se desenvolverá, bem como, de acordo com o referido pela empresa, o projeto não ser gerador de perturbação nas condições de trânsito e estacionamento que prejudiquem as condições de utilização da via pública.

A requerente refere ser do seu interesse que o empreendimento cumpra o disposto no nº 2 do artigo 28º do rpdm pelo que garantem que a intervenção não será geradora de qualquer incompatibilidade constante no artigo 20º do mesmo regulamento, referindo que a proposta não será fator de agravamento do tráfego, pretendendo antes melhorar as condições de circulação de pessoas e veículos na via pública, na zona de acesso à Igreja, com a criação de passeio e alargamento da via. A proposta será respeitadora das normas de segurança, não sendo fator de risco para a integridade das pessoas.

O projeto pretende respeitar a envolvente, trabalhando todo o espaço exterior do terreno com jardins, percursos pedonais e de circulação automóvel. Na zona frontal ao edifício principal é proposto criar um jardim de carácter cenográfico e no espaço restante, uma paisagem mais naturalista. Desta forma, a proposta que se pretende vir a concretizar nos espaços exteriores, segundo o promotor, visará o desenvolvimento de arranjos urbanísticos de grande qualidade visando a valorização de toda a envolvente. Outro ponto que se propõem preservar e valorizar é o património arquitetónico existente.

Trata-se de uma proposta de um empreendimento turístico de componente hoteleira, o qual pela natureza do seu uso, será compatível com os usos dominantes das categorias de espaço onde se integra.

Em termos de impacte ambiental estratégico, dada a natureza da proposta, dispondo somente de 18 unidades de alojamento, não permitindo uma massiva presença de pessoas, com a consequente baixa geração de tráfego médio diário anual, considera-se que a proposta procura integrar e valorizar o património existente, não promove uma utilização intensiva do solo, disponibilizando largas áreas para espaços verdes, não sendo expectável a ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, pelo que da análise efetuada e face ao descrito anteriormente,




conclui-se pela não sujeição à Avaliação Ambiental Estratégica, visto que o projeto na sua implementação não será suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente. Por outro lado, de acordo com a memória justificativa de empreendimento de carácter estratégico apresentada, a proposta tendo em consideração o estabelecido no anexo ao decreto-lei nº 232/2007, de 15 de junho e objeto de análise no ponto 8 dessa memória, conclui que a implementação do empreendimento turístico não é suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente.

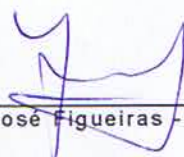
Entende-se que a atual proposta tem enquadramento no definido nos artigos 28º, 29º e 30º do regulamento do PDM, desde que a Câmara Municipal assim o considere, bem como a Assembleia Municipal aprove o investimento como empreendimento de carácter estratégico.

Assim, tendo por base o disposto no artigo 29º do rpdm, a Câmara Municipal terá de deliberar sobre se a proposta terá ou não efeitos significativos no ambiente e se será necessário proceder a avaliação ambiental estratégica, avaliação essa que naturalmente é suportada nesta informação. No caso de o Executivo concluir pela não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecido legalmente para os planos de pormenor, estabelecendo um prazo de 20 dias uteis para esse período, devendo após a sua conclusão, ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

À consideração superior

Paços do Concelho, 03-05-2017


Eng. José Bezerra - UOT


Arq. José Figueiras - DUE