

## **ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA CANIÇADA**

### **ANEXO I**

**(Informação dos serviços – registo DPU/GSE 4081/2017- que foi presente à reunião do executivo de 11/12/2017 e respetiva deliberação)**

Anexo à informação dos serviços de 16/11/2023, para ser presente à próxima reunião pública do executivo municipal.

DELIBERAÇÃO

Por v.n. e unanimidade  
deliberado aprovar a presente  
Proposta e estabelecer  
um período de  
discussão pública de 30 dias úteis.

**Informação**

**1. Introdução**

O Interessado – Riscas e Faíscas, Lda., é proprietário dos seguintes prédios, que totalizam uma área de **35 780,00m<sup>2</sup>**:

i) do Lote 49 do Plano de Pormenor da Caniçada (PPC), com uso destinado a Empreendimento Turístico e com uma área de **11 608,02m<sup>2</sup>** - adquirido na 3ª hasta pública ao município;

ii) do lote 27 do mesmo Plano, com uso destinado a habitação e com uma área de **1 392,34m<sup>2</sup>**, que adquiriu à EDP – Energias de Portugal, S.A.;

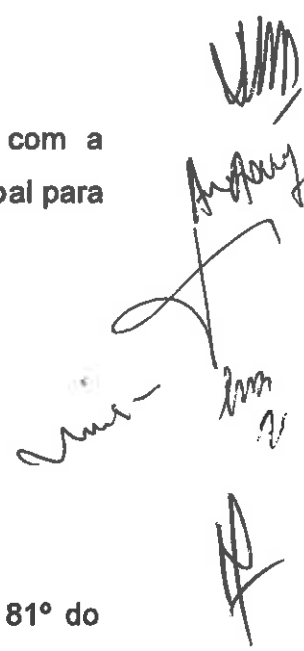
iii) do prédio rústico denominado Quinta do Vale do Cimo, inscrito na Matriz Rústica sob o nº256 e descrito na CRP sob o nº935, com uma área de **14 380,00m<sup>2</sup>**, que adquiriu a João Vieira da Silva e Rosa da Conceição Rodrigues Reis da Silva e que confronta a sul com o limite Norte do referido PPC;

iv) do prédio rústico denominado Bouças dos Carvalhos ou Fecha de Baixo, inscrito na Matriz Rústica sob o nº252 e descrito na CRP sob o nº252, com uma área de **8 400,00m<sup>2</sup>**, que adquiriu a João Fernandes Costinha e que confronta a sul igualmente com o limite Norte do referido PPC;

Nos termos do Requerimento que anexa, tendo em vista proceder à construção de um único Empreendimento Turístico na globalidade dos prédios de que é proprietário, que importarão num investimento da ordem dos 3 000 000,00€, pretende proceder à alteração do Plano de Pormenor da Caniçada de modo a acomodar na totalidade daquelas parcelas o Empreendimento Turístico preconizado apenas para o referido lote 49 do PPC, diminuído assim os índices de construção previsto para aquele lote, de harmonia com os **Termos de Referência** que constituem os dois estudos prévios que já realizou, que se anexam como **ANEXO A** e **ANEXO B**.

*[Handwritten signatures and initials]*

Mais refere aquele Interessado que suportará todos os encargos com a alteração de tal PPC, cuja proposta de Plano enviará à Câmara Municipal para aprovação.



## **2. Enquadramento Legal da Pretensão**

A pretensão tem enquadramento legal nos termos dos artigos 79º a 81º do RJIGT (Dec. Lei nº 80/2015, de 14 de Maio), devendo para tanto ser celebrado entre a Câmara Municipal e o Interessado um contrato para Planeamento que tenha por objecto a elaboração de um projecto de alteração do PPC, que deverá ser objecto de deliberação em reunião pública da Câmara Municipal e sujeita a participação pública por um período mínimo de 15 dias, destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito desse procedimento de formação de Contrato para Planeamento (RJIGT, Artº 76º, nº1 e Artº 88º, nº2) a divulgar no D.R. e no sítio eletrónico do município.

Ora, considerando que o Interessado ainda não apresentou proposta com os termos concretos (cláusulas) de tal Contrato para Planeamento, para apreciação pela Câmara Municipal e posterior divulgação, conforme supra se veio de referir, julga-se que deve aquele Interessado ser notificado para, num prazo de 60 dias, em articulação com os serviços Jurídicos do Município, apresentar a minuta do Contrato para Planeamento da Alteração ao PPC, que deverá ser presente ao executivo e objecto de deliberação em sessão pública.

## **3. Conclusão**

Não obstante o que antecede, considerando que a proposta de alteração do Plano de Pormenor da Caniçada preconizada pelo Interessado prossegue o Interesse estratégico do município de instalação de um Empreendimento Turístico no lote 49 daquele Plano, ainda que alargado a parcelas de terreno de solo rural confrontantes com o limite norte de tal plano, numa área adicional de 22 780,00m<sup>2</sup> vinculada a Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal de

produção no PDM em vigor, conforme melhor se explicita nas plantas anexas (ANEXO C), julga-se desde já oportuno que a Câmara Municipal delibere:

1. Dar início ao procedimento de elaboração da alteração ao Plano de Pormenor da Caniçada aprovado pela Assembleia Municipal na reunião plenária de 22 de Fevereiro de 2010 e publicado no D.R. 2ª série – nº 67 de 7 de Abril de 2010 e aprovar os **Termos de Referência** que constituem o presente requerimento e os dois estudos apresentados pelo Interessado - Riscas e Faíscas, Lda. constantes dos ANEXOS A e B à presente informação, fixando-se um prazo de 12 meses para a sua elaboração;

- A área de abrangência da alteração ao plano é a do seu perímetro actual acrescido da área de 22 780,00m<sup>2</sup> confrontante a norte e propriedade daquele Interessado, melhor identificada nas plantas constantes do ANEXO C;

2. Isentar a alteração ao Plano de Pormenor da Caniçada da elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica nos termos do n.º 3 do art. 3.º do Dec.-Lei 232/2007, de 15 de Junho, com os fundamentos constantes dos pareceres favoráveis das entidades consultadas aquando da elaboração daquele plano ainda em vigor e da diminuta área agora acrescida (22 780,00m<sup>2</sup>) àquele, sendo certo que, ainda que integrando espaços da Estrutura Ecológica Municipal e da Rede Natura 2000, o projecto do Empreendimento Turístico a empreender não ser susceptível de produzir efeitos significativos no ambiente.

3. Determinar um período para formulação de sugestões ou apresentação de informações, por qualquer interessado, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração ao plano, com a duração de 15 dias úteis, ao abrigo do nº2 do artigo 88 do D.L. nº 80/2015 de 14 de maio.

À Consideração Superior

*João e Ana Aviz*

*João*  
*Ana*  
*Aviz*

RISCAS e FAÍSCAS, LDA  
Largo dos Loios, 38  
4050-338 Porto

Exmo. Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Terras de Bouro  
Praça do Município - Moimenta  
4840-100 Terras de Bouro

Porto, 23 de maio de 2017

**Assunto: Alteração do Plano de Pormenor**

Exm<sup>a</sup> Senhor Presidente,

A empresa Riscas & Faíscas Lda. adquiriu em 24 de março de 2017, em terceira hasta pública lançado pelo Município de Terras de Bouro, o Lote 49, inscrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro sob o nº 890 e inscrito na Matriz sob o Artº 1.098, que integra o Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, sito na freguesia de Valdosende, concelho de Terras de Bouro.

A empresa adquiriu também um terreno anexo ao Lote 49 do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, classificado no Plano Diretor Municipal de Terras de Bouro como Espaço Florestal, que pelo seu Regulamento permite a edificação de empreendimentos turísticos.

A escritura de aquisição do referido Lote 49 e o respetivo pagamento foram já realizados no dia 18 de maio de 2017 e a empresa procedeu à adjudicação de elaboração do projeto de planeamento do empreendimento turístico.

No Ponto 3 do Artigo 1º do Regulamento da Hasta Pública para Alienação do Lote 49 que Integra o Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada Destinado à Construção de um Empreendimento Turístico refere que "O Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada está em revisão, podendo ser atendidas alterações desde que justificadas e suportadas legalmente."

A empresa pretende reabilitar o conjunto arquitetónico que existe no Lote 49 da autoria do Arq. Januário Godinho e pretende não aumentar às volumetrias conforme permite o Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada para este Lote.

A empresa pretende investir no local um valor superior ao exigido pelo Regulamento da Haste Pública, num valor aproximado de 3.000.000,00 €, com uma densidade de construção muito menor distribuindo as áreas edificadas por uma área maior por ter agora maior disponibilidade de terreno com capacidade construtiva para este tipo de empreendimento.

A empresa pretende fazer algumas alterações no Lote 49 e fazer a articulação em termos de acessibilidades com o terreno limítrofe.

Pretende-se assim fazer as seguintes alterações:


- a) das funções dos edifícios, em que o Restaurante passará a ser a Recepção e o antigo Dormitório passará a ser o Restaurante;
- b) da via de acesso rodoviário ao lote, que passará a ter um entroncamento perpendicular à Estrada Nacional e não na diagonal como existe atualmente, por razões de segurança;
- c) das áreas de circulação automóvel e pedonal;
- d) dos locais de estacionamento automóvel;
- e) da construção de uma infraestrutura de apoio ao restaurante;
- f) da alteração e dimensionamento da piscina.

A empresa Riscas & Faíscas, Lda. disponibiliza-se a custear a elaboração da Revisão do Plano de Pormenor, cuja proposta enviará à Câmara Municipal de Terras de Bouro para aprovação nos órgãos competentes.

A empresa, no âmbito dos trabalhos de alteração do referido plano, disponibiliza-se também a integrar outras alterações em outros lotes do Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada que o Município de Terras de Bouro entenda por bem alterar.

Com os nossos cumprimentos,

O Sócio-Gerente,

  
(Henrique José Oliveira dos Santos Reis)

