



AMBIALCA

Requerente

CONESA PORTUGAL, S.A.

Concelho / Freguesia / Local

Mora / Mora / Montinho de Baixo

Referencia do documento

18.CON.M.LIC.ARQ.02

Construção de Pavilhão Industrial

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Licença de Construção [alínea c) do N.º 2 do Art.º 4 do RJUE]

TIPOLOGIA DO ESTABELECIMENTO

TIPO 1

CONCELHO

FREGUESIA

LOCAL

MORA

MORA

MONTINHO DE BAIXO

Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3 (CAE – Rev. 3)

10395 – Preparação e conservação de frutos e de produtos hortícolas por outros processos

Torres Novas, fevereiro de 2018

Travessa das Arroteias, n.º 62
Parceiros de São João
2350-214 Parceiros de Igreja

Telf: +351 249 835 190
Telm: +351 917 882 462
geral@ambialca.pt
www.ambialca.pt

ÍNDICE

1	Nota introdutória.....	4
2	Identificação do prédio Objeto de Intervenção	4
3	Antecedentes	5
4	Objeto da Pretensão	6
5	Descrição e Justificação da Proposta Para a Edificação	7
6	Demolição do Edifício 4	7
7	Adequação da Edificação à Utilização Pretendida.....	8
8	Inserção Urbana e Paisagística	8
9	Indicação da Natureza e Condições do Terreno	9
10	Adequação às Infra-Estruturas e Redes Existentes	9
11	Quadros de Áreas das Edificações	9
12	Cálculo do Número de lugares de estacionamento	10
13	Cedências.....	11
14	Fundamentação para a dispensa do cumprimento das cedências previstas no rmeu de mora	12
15	Dispensa do cumprimento das compensações previstas no rmeu de mora	14
16	Dispensa do cumprimento dos lugares de estacionamento previstas no pdm de mora	15
17	Enquadramento no PDM	17
18	Adequabilidade com o PDM.....	17
19	Identificação da modalidade do regime de Alterações no âmbito do Diploma SIR.....	18
19.1	Introdução	18
19.2	Ponto 1 do artigo 39.º do DL nº 73/2015, de 11 de maio	18
19.3	Ponto 3 do artigo 39.º do dl nº 73/2015 de 11 de maio	19
19.4	Ponto 4 do artigo 39.º do dl nº 73/2015 de 11 de maio	20
19.5	Conclusão.....	20
20	Observações	20

IDENTIFICAÇÃO DO CLIENTE

Identificação da Organização

Nome	CONESA PORTUGAL, S.A.		
Morada	Montinho de Baixo 7490-909 MORA		
Freguesia/Concelho	Mora/Mora		
Telefone/ Fax	266 403 193/266 403 304		
E-mail (geral)	---		
N.º Pessoa Coletiva	500 259 160		
CAE (Rev.03)	Principal: 10395 – Preparação e conservação de frutos e de produtos hortícolas por outros processos Secundário: ---		
Responsável	António Praxedes	E-mail	praxedes@conesa.pt

Identificação do Estabelecimento

Morada	Montinho de Baixo 7490-909 MORA		
Freguesia/Concelho	Mora/Mora		
Telefone/ Fax	266 403 193/266 403 304		
Responsável	Luis Silva	E-mail	lsilva@conesa.pt

IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA QUE ELABOROU O RELATÓRIO

Nome	AmbiAlca – Engenharia do Ambiente, Unipessoal L.da		
Morada Sede	Travessa das Arroteias, n.º 62 Parceiros de São João 2350-214 Parceiros de Igreja (Torres Novas)		
Telefone/Fax	249 835 190/---		
N.º Pessoa Coletiva	504948245		

Identificação dos Técnicos

Paulo Cruz	Coordenador Responsável	E-mail:	geral@ambialca.pt
Paulo Vieira	Técnico	E-mail:	paulo.vieira@ambialca.pt

OBJECTIVO DA MEMÓRIA DESCRITIVA

Apresentação da memória descritiva relativo ao pedido de licença de construção, para pavilhão de armazenagem de produto acabado – (concentrado de tomate) e de demolição de edifício de armazenagem

1 NOTA INTRODUTÓRIA

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao pedido de licenciamento para o licenciamento de **obras de construção** de novo edifício destinado à armazenagem de produto acabado, e **obras de demolição** de um edifício de armazenagem, no âmbito de ampliação das instalações industriais da **CONESA PORTUGAL, S.A.** para cumprimento do n.º 4 do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, que a **CONESA PORTUGAL, S.A.** pretende levar a efeito em prédio de sua propriedade.

O presente processo vem **substituir** o processo **Po6/2017**, tendo em conta a necessidade de:

- Corrigir informação apresentada durante o processo;
- Corrigir a indefinição registada a nível da altura da edificação por ter sido alterada ao longo do tempo por necessidade do estabelecimento;
- Apresentar os índices e áreas características das edificações existentes, tendo em conta que as mesmas foram objeto de revisão e validação no final do ano de 2017.

Por último, refere-se que o presente pedido, corresponde exatamente ao mesmo procedimento que foi realizado no âmbito do processo Po6/2017, que incluía a construção do novo edifício destinado à armazenagem de produto acabado, e **obras de demolição** de um edifício de armazenagem.

Salienta-se a não aplicação do cumprimento das cedências e compensações previstas no RMEU bem como do cumprimento do número de lugares de estacionamento previstos no PDM, à semelhança da deliberação de câmara de 15/11/2017 aprovada por unanimidade para o processo 06/2017.

Temos ainda a referir, que a entidade coordenadora do licenciamento industrial, a **DRAP do Alentejo** transmitiu à Câmara Municipal de Mora, no processo **06/2017**, que **não havia impedimento à conclusão do licenciamento do armazém** objeto deste procedimento sem a conclusão do processo SIR em curso.

2 IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO OBJETO DE INTERVENÇÃO

O presente procedimento incide sobre o prédio descrito na conservatória do registo predial de Mora sob o n.º **1765/20141020**, a que corresponde o prédio rústico, inscrito na matriz cadastral rústica sob a **matriz n.º 70**, secção **P**, com uma área de **9.45 ha**.

3 ANTECEDENTES

Em termos de antecedentes, que tenham impacte com o presente processo foi identificado:

- ... O Processo o-5/8 (1966), referente à construção de uma fábrica de concentrado de tomate;
- ... A edificação objeto de demolição apresenta a sua construção anterior ao ano de 1951 conforme se pode observar pela fotografia aérea datada de 1956 emitida pela DGT - Direção-Geral do Território:

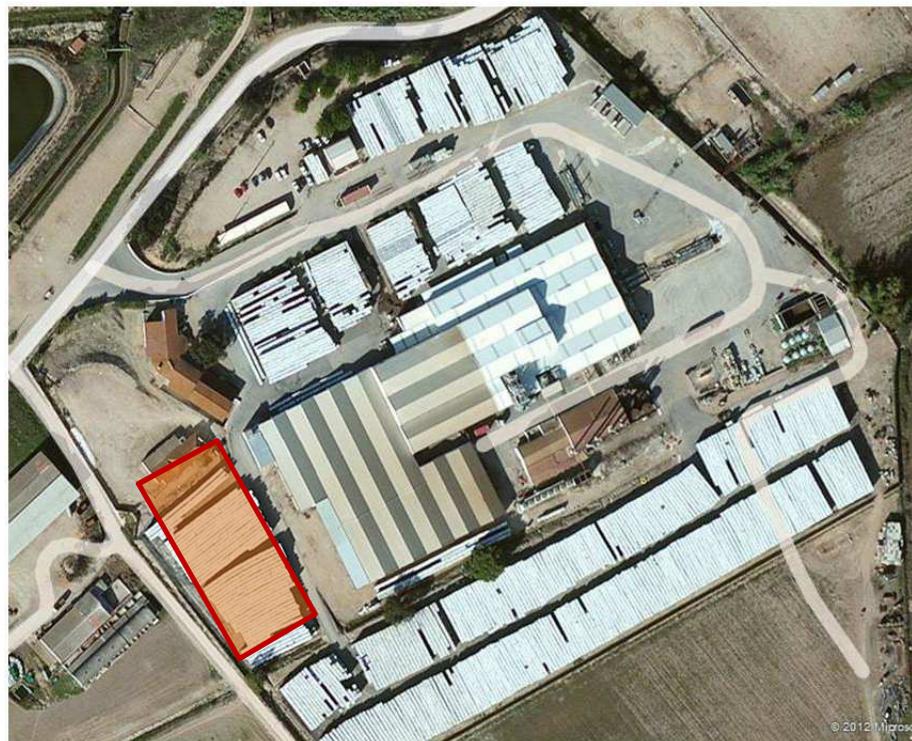


4 OBJETO DA PRETENSÃO

Localização da CONESA PORTUGAL, S.A.



Prédio Alvo de Intervenção da CONESA PORTUGAL, S.A.



Área Alvo de Intervenção

5 DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA PARA A EDIFICAÇÃO

A CONESA PORTUGAL, S.A., constitui uma unidade Industrial que labora desde os anos 60 e tem como atividade principal a **produção de concentrado de tomate**.

Com o desenrolar da atividade desenvolvida, foram surgindo ampliações necessárias na Unidade Industrial da CONESA PORTUGAL, S.A.

Esta ampliação surge numa ocasião em que a CONESA necessita de acompanhar o elevado ritmo de produção, mas também de procura dos seus produtos por parte do mercado.

Propõe-se assim a construção de um armazém destinado à armazenagem de produto acabado com uma área de implantação prevista de **2700,00 m²**.

Está esta edificação adequada à utilização para o fim a que se destina, sendo caracterizada por:

	Área de Implantação (m ²)	Área de Construção (m ²)	Cércea (m)	Nº de Pisos	Volumetria (m ³)	Área útil (m ²)	Uso
15 - Novo Pavilhão - Armazenagem	2700,00	2700,00	9,00	1	21.465,00	2.655,76	Armazém

6 DEMOLIÇÃO DO EDIFÍCIO 4

Para a pretensão em causa, propõe-se a demolição do edifício 4, uma vez que o mesmo, pese embora a sua adaptação para armazenagem e arrumos, encontra-se desajustado com a realidade industrial. Assim a demolição do mesmo, trará mais flexibilidade ao espaço envolvente, conforme a pretensão em causa.

Na tabela seguinte apresenta-se a caracterização do edifício que se irá **demolir**:

Edificação	Área de Implantação (m ²)	Área de Construção (m ²)	Cércea (m)	Nº de Pisos	Volumetria (m ³)	Uso
4 - Armazenagem	283,3	283,3	5,55	1	1.572	Armazém



Localização do Edifício 4 (a demolir)



Fotos do Edifício 4 (a demolir)

7 ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO À UTILIZAÇÃO PRETENDIDA

A CONESA PORTUGAL, S.A, constitui uma unidade Industrial que labora desde os anos 60 e tem como atividade principal a produção de concentrado de tomate.

A pretensão pretende dotar a unidade industrial de uma nova área coberta para armazenagem e expedição de produto acabado, indo assim ao encontro de maior conforto e qualidade na expedição. Pretende-se que o fluxo do produto final, vindo da área de produção, seja rececionado por dois grandes vãos localizados a nascente, sendo posteriormente expedido através de outros dois grandes vãos, localizados a norte.

8 INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA



Imagem 1 – Enquadramento da CONESA PORTUGAL, S.A.

Em termos urbanos, a CONESA estabelece o limite da zona urbana industrial, conforme defino em PDM de Mora, sendo que a Oeste está localizada, relativamente próxima de zona urbana consolidada. A envolvente é caracterizada por áreas predominantes agrícolas, estando incluídos em espaços pertencentes a RAN, REN e perímetro de rega.

9 INDICAÇÃO DA NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO

O terreno onde se enquadra esta ampliação, oferece boas condições para construção, conforme se pode observar perante o edificado existente e no registo fotográfico a seguir apresentado.

10 ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS E REDES EXISTENTES

O local onde está inserida esta edificação reúne boas condições para edificação, acessos rodoviários pavimentados e infraestruturas existentes.

Em termos de Infraestruturas, a CONESA, encontra-se organizada da seguinte forma:

- ... A água de abastecimento é fornecida através de rede pública de abastecimento de águas;
- ... No processo fabril é utilizada água proveniente de um furo existente nas instalações para o qual existe uma Autorização de Utilização de Recursos Hídricos para Captação de Água Subterrânea, emitida pela ARH TEJO, que se anexa à presente memória descritiva e água proveniente da Associação de Regantes do Vale do Sorraia;
- ... As águas residuais domésticas são encaminhadas para o coletor público de drenagem de águas residuais;
- ... As águas residuais Industriais são encaminhadas para tratamento na ETARI e para o qual existe uma Autorização de Utilização de Recursos Hídricos para Rejeição em domínio hídrico, emitida pela ARH TEJO;
- ... As águas residuais pluviais, são encaminhadas para a linha de água;
- ... O fornecimento da energia elétrica é assegurado através de um Posto de Transformação privado, existente nas instalações.

11 QUADROS DE ÁREAS DAS EDIFICAÇÕES

A seguir é apresentado o **Quadro de áreas global** após esta operação urbanística e no qual estão identificadas todas as edificações existentes no prédio objeto de intervenção.

Codificação Edificação	Denominação Edificação	Área Implantação	Área de Construção	Área útil	Altura Máxima Edificação	Volumetria
1	Fabril	8 768.7 m ²	10 724.8 m ²	10 410.3 m ²	14.5 m	155 731 m ³
2	Produção de Energia	789.6 m ²	806.9 m ²	746.3 m ²	8.5 m	8 103 m ³
3	Administrativo	503.3 m ²	1 042.6 m ²	917.7 m ²	11.3 m	11 400 m ³
5	Secção Agrícola	98.9 m ²	198.3 m ²	141.2 m ²	7.3 m	1 494 m ³
6	Portaria	36.6 m ²	42.9 m ²	34.7 m ²	3.7 m	159 m ³
7	Classificação de Tomate	20.5 m ²	20.5 m ²	18.5 m ²	4.4 m	90 m ³
8	Armazém Produtos Químicos	217.3 m ²	217.3 m ²	202.4 m ²	5.9 m	1 278 m ³
9	Tratamento de Águas	182.8 m ²	188.2 m ²	188.8 m ²	4.6 m	1 496 m ³
11	Telheiro Estacionamento	0.0 m ²	153.1 m ²	153.1 m ²	3.3 m	57 m ³
12	UAGNL	0.0 m ²	445.3 m ²	445.3 m ²	2.0 m	0 m ³
13	Telheiro Descarga de Tomate	0.0 m ²	61.0 m ²	43.5 m ²	6.5 m	0 m ³
14	Torres de Refrigeração	0.0 m ²	90.7 m ²	79.4 m ²	1.6 m	0 m ³
15	Armazém Produtos Acabado	2 700.0 m ²	2 700.0 m ²	2 655.8 m ²	9.0 m	21 465 m ³
17	Depósito Rede de Incêndios	0.0 m ²	148.2 m ²	148.2 m ²	3.8 m	0 m ³
19	Telheiro Descarga de Tomate	0.0 m ²	61.0 m ²	43.5 m ²	6.5 m	0 m ³
Total		13 317.7 m²	16 900.7 m²	16 228.5 m²	14.5 m	201 272 m³

A seguir é apresentado o Quadro com o cálculo dos índices descritos no PDM de Mora.

Área do Prédio (Matriz 70 P) (m ²)	94 500.00	<i>superfície total do terreno objeto da operação</i>
Área Total de impermeabilizada (betuminoso e betão) (m ²)	24 318.05	
Área do polígono que delimita a área do prédio que encontra em Espaços Urbanos Industriais (m ²)	48 748.00	<i>superfície de referência</i>
Área de implantação das construções (m ²)	13 317.70	<i>Ver valor na tabela anterior</i>
Índice de Ocupação Máximo ¹	0,27	

12 CÁLCULO DO NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO

Os lugares de estacionamento, a definir de acordo com os parâmetros mínimos constantes do artigo 22º ou os que decorram da elaboração de Planos de Urbanização ou de Pormenor, deverão ser garantidos dentro do lote:

¹ [definição dada no PDM de Mora] **Índice de ocupação** – Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogênea [Área do estabelecimento em Espaço Urbanos Industriais] o índice

- Ligeiros - 1 lugar/75 m² área de construção;
- Pesados - 1 lugar/500 m² área de construção [mínimo de 1 lugar].

Para o presente procedimento teremos uma ampliação em termos de área bruta de construção igual a **2416.7 m²** [2700 m² – 283.3 m²].

Da aplicação dos parâmetros anterior obtemos:

- Lugares para ligeiros - 33;
- Lugares para pesados – 5.

13 CEDÊNCIAS

Tendo em conta o referido no artigo 20º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Mora e sendo a área de construção bruta de superior a 800 m² considere-se a operação Urbanística de impacte semelhante a loteamento, pelo que será aplicado o estipulado no n.º 5 do artigo 44º e do n.º 5 do artigo 57º do RJUE.

Com o referido no Quadro I do Anexo do PDM temos em termos de área de cedência para o tipo de ocupação “Industria/armazém”:

- I. **Cedência para espaços verdes e de utilização coletiva** – 23 m² por cada 100 m² de área de construção bruta para a indústria o que corresponde a uma área de **556 m²**.
- II. **Cedência para equipamentos de utilização coletiva** – 8 m² por cada 100 m² de área de construção bruta para a indústria o que corresponde a uma área de **193 m²**.
- III. **Ao número total de lugares resultantes do cálculo do n.º de lugares de estacionamento é acrescido 20% para estacionamento público** - corresponde a 7 Lugares para ligeiros² e 1 lugares para pesados³, dando um total de **117.5 m²**.

O somatório dá uma área de cedência de 866.5 m².

² Área de estacionamento de ligeiro = 12.5 m² [2.5 m x 5 m]

³ Área de estacionamento de ligeiro = 30 m² [3 m x 10 m]

14 FUNDAMENTAÇÃO PARA A DISPENSA DO CUMPRIMENTO DAS CEDÊNCIAS PREVISTAS NO RMEU DE MORA

O Artigo 20.º [Operações urbanísticas de impacte semelhante a loteamento] do RMEU, define que para efeitos de aplicação das normas do n.º 5 do artigo 44.º e do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento toda e qualquer construção que disponha de mais de quatro frações autónomas ou unidades independentes, ou área bruta superior a 800 metros quadrados.

O presente processo, corresponde a um processo de licenciamento de edificação no prédio objeto de intervenção. No projeto de arquitetura apresentado foi identificada uma área de construção total de 2416.7 m², composto pela subtração da área de construção afeta ao edifício denominado n.º 15_Novo Armazém de 2700 m² com a área de demolição afeta ao edifício denominado n.º 4_Armazenagem de 283.3 m².

Sendo a área bruta superior a 800 metros quadrados, a operação urbanística enquadra-se no artigo 20º, sendo desta forma gerador de um impacte semelhante a um loteamento.

No ponto 5 do Artigo 44.º [Cedências] do RJUE, refere que o proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

No ponto 1 do Artigo 44.º [Cedências] do RJUE, refere que o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

No Quadro I do Anexo do PDM de Mora, temos em termos de área de cedência para o tipo de ocupação “Industria/armazém”:

- i. Cedência para espaços verdes e de utilização coletiva – 23 m² por cada 100 m² de área de construção bruta para a indústria o que corresponde, para a área objeto de legalização, a uma área de 556 m².
- ii. Cedência para equipamentos de utilização coletiva – 8 m² por cada 100 m² de área de construção bruta para a indústria o que corresponde, para a área objeto de legalização, a uma área de 193 m².
- iii. Ao número total de lugares resultantes do cálculo do n.º de lugares de estacionamento é acrescido 20% para estacionamento público, o que corresponde, para a área objeto de legalização, utilizando os fatores de 1 lugar de veículos ligeiros por cada 75 m² de área de construção bruta para a indústria e armazenagem e 1 lugar de veículos pesados por cada 500 m² de área de construção bruta para a indústria e armazenagem, a 7 Lugares para ligeiro e 1 lugares para pesados. Considerando que a área de um lugar de um veículo ligeiro é igual a 12.5 m², que a área de um lugar de um veículo pesado é igual a 30 m², dando um total de 117.5 m²;
- iv. Em termos de área de cedência devida para o tipo de ocupação "Industria/armazém", temos um total de 866.5 m².

No ponto 4 do Artigo 44.º [Cedências] do RJUE, refere que se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º [arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva] ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

Considera-se que o prédio objeto de procedimento de licenciamento apresenta todas as infraestruturas definidas no ponto anterior.

Considera-se que o prédio objeto de procedimento de licenciamento encontra-se, segundo o PDM em solo urbano, designadamente, Espaços Urbanos Industriais, pelo que, seria pouco apropriado a construção de espaços de utilização coletiva junto de um estabelecimento industrial.

O ponto 1 do Artigo 49.º [Compensação por não cedência] do RMEU, refere que, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 44.º n.º 4 do RJUE, sempre que não se justifiquem nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou construção conforme previsto no artigo 57.º n.º 5 do citado

diploma, as cedências previstas e regulamentadas pelo PDM, é admitida a sua substituição pelo pagamento ao Município de uma compensação em numerário ou em espécie.

Acresce-se, que à data, o espaço do perímetro fabril e com as necessidades de crescimento e de ampliações a breve prazo do estabelecimento, consubstanciado pelo presente projeto de licenciamento, encontra-se já exíguo, pelo que as reduções do prédio, devido às cedências, determinam que a cedência de espaço prejudicaria a Conesa Portugal, S.A., limitando fortemente o cumprimento de novas exigências ditadas pelas normas internacionais.

Acresce que o projeto de armazém agora apresentado, representa apenas uma parte das necessidades do estabelecimento, não tendo sido o mesmo, de maiores dimensões devido às limitações do espaço disponível no prédio.

Desta forma, a CONESA PORTUGAL, S.A., solicita a dispensa do cumprimento das cedências previstas no RMEU de Mora, nomeadamente, as cedências descritas no ponto 5 do artigo 44.º [Cedências] do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação [RJUE].

O ponto 1 do Artigo 49.º [Compensação por não cedência] do RMEU, refere que, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 44.º n.º 4 do RJUE, sempre que não se justifiquem nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou construção conforme previsto no artigo 57.º n.º 5 do citado diploma, as cedências previstas e regulamentadas pelo PDM, é admitida a sua substituição pelo pagamento ao Município de uma compensação em numerário ou em espécie.

15 DISPENSA DO CUMPRIMENTO DAS COMPENSAÇÕES PREVISTAS NO RMEU DE MORA

No ponto 5 do Artigo 44.º [Cedências] do RJUE, refere que o proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacte relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento.

No ponto 4 do Artigo 44.º [Cedências] do RJUE, refere que se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º [arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e

outros espaços de utilização coletiva] ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

O ponto 1 do Artigo 49.º [Compensação por não cedência] do RMEU, refere que, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 44.º n.º 4 do RJUE, sempre que não se justifiquem nos locais das operações urbanísticas relativas a loteamentos ou construção conforme previsto no artigo 57.º n.º 5 do citado diploma, as cedências previstas e regulamentadas pelo PDM, é admitida a sua substituição pelo pagamento ao Município de uma compensação em numerário ou em espécie.

A Conesa Portugal, S.A., constitui uma unidade Industrial que labora desde os anos 60 e tem como atividade principal a produção de concentrado de tomate;

A Conesa Portugal, S.A. é uma unidade de relevante interesse económico para o concelho de Mora e para a sua envolvente, sendo uma âncora do desenvolvimento e a nível de mão de obra do concelho, tanto a nível agrícola, como industrial, pela complementaridade existente, sendo responsável pelo emprego de cerca de 280 pessoas durante a campanha.

Desta forma, a CONESA PORTUGAL, S.A., solicita a dispensa do cumprimento das compensações, tanto em numerário como em espécie, previstas no RMEU de Mora, nomeadamente, as cedências descritas no ponto 5 do artigo 44.º [Cedências] do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação [RJUE].

16 DISPENSA DO CUMPRIMENTO DOS LUGARES DE ESTACIONAMENTO PREVISTAS NO PDM DE MORA

O número mínimo de lugares de estacionamento em projetos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do Quadro I do Artigo 22º do PDM.

No Quadro I do Anexo do PDM de Mora, temos em termos de número de lugares para o tipo de ocupação "Industria/armazém":

- i. Fator de 1 lugar de veículos ligeiros por cada 75 m² de área de construção bruta para a indústria e armazenagem;
- ii. Fator de 1 lugar de veículos pesados por cada 500 m² de área de construção bruta para a indústria e armazenagem;
- iii. O que corresponde para o projeto de licenciamento, para uma área de construção total de 2416.74 m², a necessidade de acréscimo de 33 Lugares para ligeiro e 5 lugares para pesados aos lugares existentes;
- iv. À data no estabelecimento, existem os seguintes lugares de estacionamento - 133 lugares para ligeiros e 4 lugares para pesados;

É importante realçar que a construção do armazém de produto acabado não acarreta a necessidade de aumentar o número de trabalhadores, apenas procede-se à sua construção por necessidade de reorganização do espaço industrial e sectorização dos espaços de forma a dar cumprimento às necessidades da segurança alimentar, aumentar a capacidade de resposta e o seu nível de desempenho global para os seus clientes, através da armazenagem centralizada na sua unidade industrial, melhorar as condições logísticas de forma a otimizar a carga de produto acabado dos camiões.

De referir que Conesa Portugal, S.A. durante o período da campanha procede ao transporte de uma parte dos seus colaboradores, através do uso de carrinhas/autocarros, sendo este aspeto relevante porque reduz a necessidade de estacionamento junto do estabelecimento.

A data os números de estacionamento de veículos ligeiros são adequados à dimensão da empresa e à dimensão do número de colaboradores.

De referir que os serviços de transporte, tanto da matéria-prima, do produto acabado e produtos subsidiários são subcontratados a empresas transportadoras por contra de outrem, pelo que se considera, os atuais lugares adequados às necessidades do estabelecimento.

Desta forma, a CONESA PORTUGAL, S.A., solicita a dispensa do número de lugares mínimos de estacionamento de ligeiros e de pesados, previstos no PDM de Mora, nomeadamente o definido no número 2 do Artigo 24º [Estacionamento em Projetos de Construção].

A construção de um armazém de produto acabado é vital para a viabilidade económica da unidade económica da unidade fabril por forma a dar cumprimento às normas internacionais [ISO, BRC] que

referem da necessidade deste produto estar ao abrigo da luz solar, em espaço confinado e isento de poeiras.

Sem estes requisitos, o estabelecimento arrisca-se a perder a sua certificação, o que levará a que os mercados da europa sejam vedados

17 ENQUADRAMENTO NO PDM

Em termos de enquadramento no PDM de Mora o local onde está inserida a pretensão de construção a licenciar encontra-se inserida em zona classificada como “**Espaço Urbano Industrial**”, conforme definido em Planta de Ordenamento de Mora apresentada.

18 ADEQUABILIDADE COM O PDM

Para além das condições gerais estabelecidas no PDM de Mora, está definido nos seus artigos 34.º (caraterização) e 35.º (regime de edificabilidade) as condições específicas para a classe de espaço em análise.

Artigo	N.º	Alínea	Parâmetro a verificar	Proposto
34.º	1		Espaço predominantemente industrial	Conforme
	2		Ocupação predominantemente industrial	Conforme
35.º	1	a)	Índice de ocupação máximo de 0,5	0.27 Conforme
		b)	Lote mínimo de 500 m ²	Lote com 94 500 m ² Conforme
		c)	Altura máxima das construções de 9 m e 2 pisos, com exceção de instalações técnicas especiais, silos ou depósitos de água;	Altura de 9.00 m Conforme
		d)	Máximo de 1 estabelecimento por lote;	Conforme
		e)	Garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes, ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;	Conforme
		f)	Obrigatória em todas as obras de construção, reconstrução e ampliação, a ligação às redes públicas de esgotos e abastecimento de água;	Conforme
		g)	Obrigatório o pré-tratamento dos efluentes para que possam ser lançados na rede pública sem prejudicar o seu normal funcionamento;	Conforme

Artigo	N.º	Alínea	Parâmetro a verificar	Proposto
		h)	Os lugares de estacionamento, a definir de acordo com os parâmetros mínimos constantes do artigo 22º ou os que decorram da elaboração de Planos de Urbanização ou de Pormenor, <u>deverão ser garantidos dentro do lote</u> : Ligeiros - 1 lugar/75 m ² a.c. o que corresponde a 33 lugares ; Pesados - 1 lugar/500 m ² a.c. o que corresponde a 5 lugares ; + 20% Estacionamento público Ligeiros, o que corresponde a 7 lugares ; Pesados, o que corresponde a 1 lugar ;	Não Conforme ⁴ o o o o
		i)	As manobras de carga e descarga deverão ser efetuadas dentro do lote.	Conforme

Tendo em conta o acima exposto, é solicitado que seja considerada a pretensão em consonância com o Plano Diretor Municipal de Mora.

19 IDENTIFICAÇÃO DA MODALIDADE DO REGIME DE ALTERAÇÕES NO ÂMBITO DO DIPLOMA SIR

19.1 INTRODUÇÃO

No artigo 39.º (Alterações sujeitas a procedimento), CAPÍTULO IV do **Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio** encontram-se definidos os diferentes procedimentos a que o estabelecimento se encontra sujeito de acordo com as alterações efetuadas no mesmo.

O enquadramento do estabelecimento é verificado no seguinte pontos.

19.2 PONTO 1 DO ARTIGO 39.º DO DL Nº 73/2015, DE 11 DE MAIO

⁴ No entanto solicita-se a não aplicação do cumprimento das cedências e compensações previstas no RMEU bem como do cumprimento do número de lugares de estacionamento previstos no PDM, tendo em conta da deliberação de câmara de **15/11/2017** aprovada por unanimidade para o **processo 06/2017**

Na tabela seguinte, procede-se à análise das condições a que fica sujeita ao procedimento com vistoria prévia a alteração de estabelecimento industrial:

<u>Verificação de aplicabilidade</u>		APLICABILIDADE		OBSERVAÇÕES
		A	NA	
Procedimento com vistoria	a) Alteração de um projeto, na aceção do RJAIA;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	b) Alteração substancial, na aceção do RJPCIP;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	c) Alteração substancial que implique um aumento do risco do estabelecimento, na aceção do RPAG.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	d) Alteração, que careça por si mesma, de alvará para operação de gestão de resíduos perigosos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	e) Alteração que implique a atribuição do número de controlo veterinário ou número de identificação individual, consoante se trate de operador no setor dos géneros alimentícios ou subprodutos de origem animal ou do setor dos alimentos para animais, respetivamente, de acordo com a legislação aplicável.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Da tabela anterior verifica-se que a alteração consubstanciada pelo estabelecimento não fica sujeita a procedimento com vistoria prévia.

19.3 PONTO 3 DO ARTIGO 39.º DO DL Nº 73/2015 DE 11 DE MAIO

Na tabela seguinte, procede-se à análise das condições a que fica sujeita ao procedimento sem vistoria prévia a alteração de estabelecimento industrial:

<u>Verificação de aplicabilidade</u>		APLICABILIDADE		OBSERVAÇÕES
		A	NA	
Procedimento sem vistoria prévia	a) Estabelecimento industrial de tipo 1 que, não se encontrando abrangida pelo disposto no n.º 1, configure, ainda assim, uma «alteração de exploração», para efeitos do n.º 1 do artigo 19.º ou do n.º 2 do artigo 66.º do Regime das Emissões Industriais (REI);	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	b) Estabelecimento industrial de tipo 1 ou 2 que careça, por si mesma, de alvará para operações de gestão de resíduos não perigosos ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	c) Estabelecimento industrial de tipo 1 ou 2 que corresponda a uma alteração da natureza ou funcionamento da instalação industrial na aceção do regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	d) Estabelecimento industrial de tipo 1 ou 2 que, não se encontrando abrangida pelo n.º 1, implique, por si mesma, ou por efeito acumulado de anteriores alterações, um aumento superior a 30 % da capacidade produtiva existente ou a 30 % da área edificada do estabelecimento industrial ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Em termos de aumento da área edificada o estabelecimento <u>umenta a mesma em 18%</u> Em termos de capacidade produtiva o estabelecimento <u>mante-se inalterado</u> .
	e) Estabelecimento de tipo 3 que implique a sua classificação como estabelecimento de tipo 2;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	f) De qualquer tipo, que implique a alteração das características de efluentes rejeitados após tratamento ou dos volumes titulados, bem como das áreas do domínio hídrico ocupadas, nos termos do disposto no regime de utilização de recursos hídricos.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Da tabela anterior verifica-se que a alteração consubstanciada pelo estabelecimento **não fica sujeita a procedimento sem vistoria prévia.**

19.4 PONTO 4 DO ARTIGO 39.º DO DL Nº 73/2015 DE 11 DE MAIO

Na tabela seguinte, procede-se à análise das condições a que fica sujeita ao procedimento **mera comunicação prévia a alteração de estabelecimento industrial:**

<u>Verificação de aplicabilidade</u>		APLICABILIDADE	
		A	NA
Mera comunicação prévia	Alteração do estabelecimento industrial de tipo 3 que não se encontre abrangida pelo disposto nos n.ºs 1 e 3, que implique a alteração da atividade económica, classificada de acordo com a respetiva CAE, exercida no estabelecimento.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Da tabela anterior verifica-se que a alteração consubstanciada pelo estabelecimento **não fica sujeita a procedimento de mera comunicação prévia.**

19.5 CONCLUSÃO

Da análise dos pontos anteriores verifica-se que **a alteração** realizada pelo estabelecimento **não se encontra, abrangido pelo regime das alterações aos estabelecimentos industriais.**

20 OBSERVAÇÕES

Em tudo o que se encontre omissa na presente memória descritiva e justificativa, são observadas as boas normas técnicas e específicas, bem como as disposições regulamentares em vigor.

Torres Novas, fevereiro de 2018

O Técnico,
