



Município de Benavente

INFORMAÇÃO

Parecer:	Despacho:
	<p>Eu sou do teor do parecer feito infra, que se leve o mesmo ao conhecimento do requerente, havendo ficado-se o seu teor e constando de o presente despacho a termos de parecer municipal nos exatos termos e atenção de com- itentes das conclusões respo- sivas</p>
O Chefe da D. M. O. P. P. U. D.	O Presidente/A Vereadora, no uso de competências delegadas/subdelegadas

Divisão Municipal de Obras Particulares e Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento *Arce Guedes*

Processo Nº: 920/2015

**Informação de Gestão Urbanística,
de 23-10-2015**

Assunto/Operação Urbanística:
Informação Prévia

Requerente:
Multilafões - Aviário de
Multiplicação de Lafões, SA

Local:
Sesmaria da Légua ou Foro do
Sabino - Benavente

Na sequência do despacho da Sr.^a Vereadora responsável pelo Pelouro das Obras Particulares, datado de 30-09-2015, exarado na Informação da Subunidade Orgânica de Obras Particulares, estes serviços informam:

1. Proposta

Refere-se o presente processo ao pedido de informação prévia para a realização de ampliação de exploração avícola, sito no local referido em epígrafe e assinalado nas plantas de localização constantes no processo.

2. Antecedentes

- Processo de obras n.º 285/1978, referente à construção de um núcleo para aves reprodutoras, o qual possui o alvará de utilização n.º 110/1993 com destino a 3 pavilhões com um total de 4.860,00 m² de área e o alvará de utilização n.º 145/1999 com destino a 9 pavilhões totalizando 14.580,00 m² de área. Consta do processo em causa a Dia – Declaração de Impacte Ambiental com decisão favorável condicionada, tendo terminado o seu prazo a 08-07-2012.



- Processo de obras n.º 96/99, relativo à construção de uma nitreira com 384,00m² de área, em nome de Caixa Geral de Depósitos, com alvará de construção n.º 4/2000;
- Pedido de Informação Simples n.º 359/2014, sobre a viabilidade de investimento no Concelho de Benavente, com informação técnica do Planeamento Urbanístico de 31-03-2014.

3. Instrumentos de Gestão Territorial

3.1. Face ao Plano Diretor Municipal de Benavente (PDMB) em vigor, de acordo com as plantas de localização entregues e da responsabilidade do técnico autor do projeto, o local em causa insere-se, em termos de Ordenamento, na sua grande maioria em Espaço Agrícola, Área Agrícola não incluída na Reserva Agrícola Nacional (RAN), encontrando-se uma faixa junto à antiga Estrada Nacional 118-1, inserida em Espaço Florestal, Área de Floresta de Produção e uma área a sul na parcela de terreno, inserida em Área de Floresta de Proteção.

Consultada a planta de Condicionantes do PDMB verifica-se que a faixa junto à antiga Estrada Nacional 118-1, inserida em Espaço Florestal, Área de Floresta de Produção se sobrepõe a solos da Reserva Ecológica Nacional (REN), pelo que a pretensão deverá dar cumprimento ao estipulado no Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto, republicado no Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN). Analisada a planta de condicionantes da Reserva Ecológica Nacional – Situação Existente, verifica-se que a área em causa se insere em Área de Máxima Infiltração, sendo que de acordo com o estipulado no Anexo IV do RJREN, a área de máxima infiltração corresponde a áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos.

3.2. Em cumprimento de indicação verbal proferida pela Sra. Vereadora do Pelouro das Obras Particulares, estes serviços procederão à análise técnica com os elementos disponibilizados no dia 16 e 18 de junho, referentes à última proposta *da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente*, nomeadamente no que diz respeito ao seu Regulamento e Plantas de Ordenamento e Condicionantes, as quais se encontram à escala de 1:25 000.

Após consulta às diversas plantas existentes verifica-se o seguinte:

- *Da planta 1.1A – Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação Solo*, o local da implantação proposta encontra-se inserida na classe de solo rural e na categoria funcional de Espaço afeto a Atividades Industriais (RAI);
- *Da planta 1.4A – Planta de Ordenamento – Carta de Riscos*, o local da implantação em causa insere-se na intensidade sísmica máxima 10;
- *Da planta 1.5A – Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico*, o local da implantação em causa equipara-se à classificação de zona mista;



- Da planta 2.3A – Planta de Condicionantes – Áreas Protegidas e Classificadas, o local em causa é abrangido em certas zonas por áreas de ocorrência de sobreiros;
- Da planta 2.6A – Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes, verifica-se que a parcela de terreno em causa é atravessada por uma linha elétrica de baixa / média tensão.

Consultado o regulamento urbanístico datado de junho de 2015, transcrevem-se de seguida os artigos que são aplicáveis ao proposto:

“ Artigo 28.º - Condições de uso, ocupação e edificabilidade

1 – O Espaço Afeto a Atividades Industriais admite a instalação de unidades industriais, incluindo fabrico, transformação, comercialização e armazenagem, diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, florestais e pecuários, e ainda, agricultura e produção animal.

(...)

4 – A instalação e a edificação nas áreas identificadas nas alíneas c) a f) do artigo anterior, (3), (4), (5) e (6), está condicionada aos seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de utilização do solo de 0,15;
- b) Altura máxima da edificação de 7,5 m, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;
- c) Índice máximo de impermeabilização de solo de 0,40;
- d) Afastamento mínimo de 20 m a todos os limites da parcela, podendo essa distância ser reduzida em casos excecionais a verificar pelos serviços técnicos.”

4. Análise técnica

4.1. Segundo a memória descritiva e justificativa a “*ampliação de uma exploração avícola, atualmente constituída por um escritório, um edifício de arrumos (licenciado), vestiário e refeitório (a legalizar alterações), um armazém da casca (a legalizar alterações), uma casa de gerador (licenciado), um posto de transformação (licenciado), um arrumo de alfaías agrícolas (alteração de uso), uma casa da bomba de captação de água (licenciado), doze pavilhões avícolas (a legalizar alterações) e quatro instalações sanitárias (a legalizar) na qual se pretende a construção de um agrupamento de cinco pavilhões avícolas, de mais dois pavilhões avícolas isolados, de um filtro sanitário e armazém de ovos*”.

4.2. Constata-se que a exploração em causa encontra-se localizada em 6 parcelas de terreno distintas, segundo as Certidões Permanentes apresentadas com os números 725/19871210, n.º726/19871210, n.º727/19871210, n.º739/19871221, n.º728/19871210 e n.º505/19861211, possuindo respetivamente as áreas de 202.217,00m², de 1.620,00m², de 1.620,00m², de 9.894,00m², de 1.620,00m² e de 48.029,00m², perfazendo um total de 265.000,00m² de área.



Importa registar que o presente pedido de informação prévia só reúne condições para a sua viabilidade com a anexação das 6 parcelas de terreno.

4.3. Suscitam-se dúvidas relativas ao licenciamento de todas as edificações, com exceção dos 12 pavilhões e da nitreira, uma vez que não se conseguiu detetar os respetivos processos, no nosso Arquivo.

4.4. Face ao PDMB em vigor, do ponto de vista técnico da disciplina de arquitetura e não obstante o mencionado em 4.2, verifica-se que o uso em causa é admissível, no entanto a pretensão de legalização das edificações existentes e a construção de novas edificações não cumpre as normas definidas no artigo 32.º do regulamento do PDMB em vigor, no que respeita a índices de ocupação, registando-se que nem somente a legalização dos edifícios existentes cumpre o índice de 0,05.

4.5. Relativamente ao cumprimento do RJREN, após consulta ao Anexo II do diploma mencionado, constata-se que a pretensão não se enquadra nos usos e as ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, pelo que não se julga admissível a legalização / construção de edificações situadas nesta zona, nomeadamente a legalização do edifício com destino a escritórios e a construção de filtro sanitário e armazém de ovos.

4.6. Face à proposta da *primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente* e não obstante o mencionado em 4.2, constata-se que o uso proposto se enquadra nos usos estipulados para a zona em causa, assim como a proposta apresentada cumpre os parâmetros definidos e transcritos em 3.2 da presente informação técnica.

5. Plano de Acessibilidades

Tendo em consideração as dúvidas suscitadas acerca do licenciamento do edifício com destino a escritórios, não reunimos condições para uma análise conclusiva do enquadramento da pretensão face ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08-08.

6. Licenciamento da atividade

Registe-se que nos termos do disposto na alínea a), n.º 2, artigo 55.º do Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14/06, com posteriores alterações, que aprova o novo regime do exercício da atividade pecuária (NREAP), *tratando -se de uma atividade pecuária das classes 1 ou 2, cuja instalação,*



ampliação ou alteração envolva a realização de obra sujeita a controlo prévio, o requerente pode apresentar à câmara municipal competente, antes de iniciado o procedimento de controlo da atividade pecuária, pedido de informação prévia sobre a operação urbanística, não estando a decisão deste pedido dependente de decisão da entidade coordenadora sobre o pedido de autorização ou sobre a declaração prévia.

Não obstante o anteriormente transcrito, estes serviços carecem de esclarecimentos sobre os procedimentos adotados acerca do licenciamento da atividade e da pretensão em causa.

7. Avaliação de Impacte Ambiental

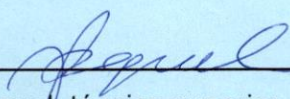
Registe-se que, na presente data encontra-se em vigor o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 01-10, com posteriores alterações, pelo que se propõe que a requerente proceda em conformidade com o mencionado no referido diploma, tendo em consideração que o termo de validade da Declaração de Impacte Ambiental – DIA de 08-07-2010, já terminou em 08-07-2012.

8. Proposta de procedimentos / de decisão superior

Em conclusão verifica-se que a pretensão não reúne condições para a sua viabilidade face ao PDMB em vigor, tendo em consideração o mencionado em 4.2 e 4.4, e, face à proposta da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Benavente emite-se parecer favorável, após o cumprimento do mencionado em 4.2.

Por tudo o exposto submete-se à consideração superior a subsequente tramitação do presente pedido de informação prévia.

À Consideração Superior,


Vânia Raquel, técnica superior - arquiteta