

## M U N I C Í P I O D E L O U R E S



## DESPACHO

---

**INFORMAÇÃO**

**N.º** 136|DPGU|DGU|HR2019

**DATA** 30.09.2019

**PROVENIÊNCIA** P0812 – DPGU | DGU | AAP – Área de Apreciação de Projetos

**DESTINATÁRIO** P0804 – DPGU | DGU – Divisão de Gestão Urbanística

**Assunto:** Projeto de Alterações ao Edifício L do Complexo Industrial da Sebol, Comércio e Indústria de Sebo, S.A. - Sto. Antão do Tojal.

**1| SUMÁRIO DA PRETENSÃO:**

A atual pretensão concerne ao procedimento de licenciamento administrativo para realização de obras de alteração ao Edifício L do Complexo Industrial da Sebol, localizadas na Rua Padre Adriano, Olival do Machio, em Santo Antão do Tojal, ao abrigo do art.º 4º e 26º do Dec. Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação atualizada pelo Dec. Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE).



## **2| APRECIÇÃO LIMINAR:**

Da apreciação aos elementos constituintes do processo, para os efeitos preconizados no art.º 11º do RJUE, verifica-se a correta instrução do procedimento, entendendo-se concluída a sua apreciação liminar.

## **3| ANTECEDENTES ÚTEIS E RELEVANTES:**

- Processo n.º 48.249/LA/E/2005, em nome de SEBOL, respeitante à construção de telheiro para abrigo da zona de descargas, concluído com a emissão do Alvará Licença Administrativa de Utilização n.º 553/09, em 11 de janeiro;

- Processo n.º 24.764/OCP/N/1995, em nome de SEBOL, relativo à legalização/licenciamento e ampliação das instalações fabris da SEBOL, composto de várias construções, entre as quais o designado edifício L em análise, tendo sido emitida a Licença de Utilização n.º 572/97, em 17 de setembro, considerando a 1 ocupação industrial, com a área total de 3.985,30m<sup>2</sup>;

- Processo n.º 16.018/OCP/1974, em nome de SEBOL, referente ao pedido de licenciamento de um conjunto armazem, para o qual foi emitida a Licença de Utilização n.º 193/16, em 10 de maio, contemplando 2 ocupações, totalizando 939,0m<sup>2</sup>.

## **4| INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO:**

### **a| Ordenamento em que se insere:**

Abrangida pelo PDM de Loures vigente, e localizada em área classificada como Solo Rural, Espaços Afetos a Atividades Industriais, e, portanto, sujeita às determinações preceituadas no art.º 37º a 39º do RPDM, pretende-se para estas áreas a instalação e/ou manutenção de atividades industriais diretamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos, encontrando-se estes solos em:

- Solo Rural: Espaços Afetos a Atividades Industriais (art.º 37º a 39º do RPDM);
- Estrutura Ecológica Municipal: Nível Regional: Áreas Estruturantes Secundárias (art.º 168º);
- Riscos Naturais: Zonas Ameaçadas pelas Cheias: ZOEC-II - Zonas de Ocupação Edificada Condicionada do tipo II (art.º 175º, 178º e 179º);
- Riscos Naturais: Risco Sísmico – Muito Elevado (art.º 185º);
- UOPG: B – UOPG Várzea e Costeiras (art.º 200º);
- Equipamentos e Infraestruturas:
  - Servidão Aeronáutica – Zona 7, com consulta obrigatória à autoridade aeronáutica para cotas variáveis a 5%, entre 195 e 220; (art.º 8º);
  - Servidão Aeronáutica – Zona 3, Sector 3D1;
- Recursos Naturais: Recursos Hídricos: Zonas Ameaçadas pelas Cheias;



CÂMARA MUNICIPAL

- Reserva Ecológica Nacional: Exclusões à REN - C220;
- Reserva Ecológica Nacional: Zonas ribeirinhas, águas de interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento (art.º 8º);

**b| Servidões e Restrições de Utilidade Pública:**

**b1|** No que comporta à Servidão Aeronáutica, verificando-se na Planta de Implantação sobre Levantamento Topográfico entregue que a cotas de projeto não atingem a cota 195, dispensa-se a consulta à Autoridade Nacional de Aeronáutica Civil – ANAC;

**b2|** Acresce que, embora se verifique que a intervenção agora em apreço insere-se em zona ameaçada pelas cheias - ZOEC II, atente-se que as alterações propostas incidem sobre área já edificada (Cais de Descarga), julga-se de dispensar consulta à APA.

**b3|** Registando-se que a edificação sujeita a alterações encontra-se em área de exclusão da REN, código 220, não haverá consulta à entidade gestora das áreas da Reserva, CCDR-LVT.

**5| PARÂMETROS URBANÍSTICOS:**

**a|** Pretendendo-se a realização de alterações às fachadas, correspondendo ao encerramento de vãos na zona do Cais de Descargas, bem como o revestimento interno das paredes exteriores existentes com vista a possibilitar a refrigeração de toda a área, de acordo com o descrito em Memória Descritiva e Justificativa da proposta, julga-se, salvo melhor consideração superior, que a pretensão vertente compreende um aumento da superfície de pavimento do edifício L, em cerca de 545,92m<sup>2</sup>, conforme consta das peças desenhadas do projeto.

Ou seja, a área do Cais de Descarga que anteriormente não foi contabilizada para efeitos de índice de edificabilidade, por força do seu encerramento conforme atual proposta, passa agora a contar para apuramento do índice de edificabilidade das instalações fabris.

Compulsados os processos antecedentes do complexo da SEBOL, particularmente o processo n.º 63.304/LA/E/N/2015, regista-se, considerando a presente ampliação:

- Área da Propriedade = 67.200,0m<sup>2</sup>;
- Área de Intervenção = 67.200,0m<sup>2</sup>;
- Área de Construção Industrial = 8.062,87 m<sup>2</sup> (7.516,95m<sup>2</sup> existentes + 545,92m<sup>2</sup> atual ampliação);
- Volumetria = 42.872,96m<sup>3</sup>;

**b|** Por outro lado, pese embora se registre um aumento da superfície de pavimento das instalações industriais em apreço, especificamente aumento de área do edifício L, no que comporta às necessidades de



estacionamento julga-se que a ampliação em causa não se traduz numa necessidade de aumento de lugares de estacionamento, dado que o Cais de Descarga manterá a sua operacionalidade, promovendo-se apenas a possibilidade de realização de uma operação intermédia (de desembalagem e triagem do produto rececionado) no espaço existente, mas agora adequado ao efeito.

#### **6| REQUISITOS TÉCNICO-FUNCIONAIS APLICÁVEIS:**

**a|** Face ao enquadramento da propriedade com o PDM vigente, o regime legal viabiliza a intervenção urbanística proposta na classificação de Solo Rural, Espaços Afetos a Atividades Industriais, de acordo com o disposto nos art.º 38º e art.º 39º, sendo que este último define uma volumetria de 3,5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, que se vê cumprida.

**b|** Por outro lado, entende-se que os parâmetros urbanísticos, bem como as alterações arquitetónicas à edificação pretendidas, não suscitam agravamento das condições paisagísticas/urbanísticas do local.

Relativamente às demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), e o Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização (RMEU) não se verificam incumprimentos.

**c|** A análise do projeto de arquitetura incide apenas nos aspetos definidos no art.º 20.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação vigente, excluindo dessa apreciação toda a verificação pertinente aos requisitos técnicos funcionais internos dos edifícios, sejam eles verificáveis ou não, a partir dos elementos de projeto, cujo cumprimento se remete à responsabilidade do técnico autor, sendo que, tratando-se de atividade industrial com manuseamento de matéria-prima de origem animal não transformada, e, portanto, enquadrada no Tipo 1 das atividades industriais, conforme estabelece a alínea e) do número 2, artigo 11º do SIR, estatuído pelo Dec. Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, haverá lugar a parecer da ARSLVT (Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo), e da DGAV (Direção Geral de Alimentação e Veterinária), sendo a entidade coordenadora da atividade industrial em presença a Direção Regional de Agricultura.

#### **7| PROPOSTA:**

**7.1|** Face ao acima exposto, caso superiormente se concorde com o enquadramento descrito nas alíneas a| e b| de 5|, propõe-se a aprovação do projeto de alterações à arquitetura sob registo BU/56184/2019, condicionado, todavia, à pronúncia das entidades elencadas na alínea c| de 6|;

**7.2|** Promover-se a consulta à ARSLVT e DGAV, relativamente às condições higio-sanitárias do espaço pretendido a intervenção;

# MUNICÍPIO DE LOURES



**7.3]** Deverá o titular no prazo de 6 meses, ao abrigo do nº 4 do art.º 20º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo Dec. Lei nº 136/2014, de 9 de setembro, apresentar os projetos de especialidade e demais elementos a seguir indicados e referenciados pelas alíneas:

**a)** Projeto de condições de segurança contra incêndios, ou correspondente Ficha de Segurança, considerando as disposições regulamentares aplicáveis, devidamente legisladas pelo Dec. Lei n.º 220/2008 de 12 de novembro - SCIE, e Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, à responsabilidade do técnico autor/subscritor;

**b)** Planta da área destinada a estaleiro da obra, garantindo as seguintes condições:

- Quantificação da área e indicação do tipo de ocupação, nomeadamente andaimes, vedações, máquinas e ou materiais, bem como a ocupação do domínio público quando aplicável, incluindo local para lavagem dos rodados dos veículos, para que os mesmos quando abandonem o estaleiro apresentem os rodados em condições de não largarem detritos na via pública;

- Vedação da área de obra e área de estaleiro com a colocação de tapume, salvaguardando a necessária faixa de rodagem e o percurso para peões devidamente assinalado e protegido;

- Sempre que o estaleiro ocupe a via pública, é por princípio obrigatória a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos. Quando tal não se afigure possível ou conveniente, o empreiteiro fica obrigado a repor os pavimentos nas condições anteriores à intervenção.