



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL
Apresentado à reunião celebrada
em: 08.11.2017

A.C. p. unanimidade propõe
a Ass. Municipal o RUP
Proposto (minuta)

INFORMAÇÃO

À reunião

697/10.12

Sr. Presidente, em suma, o propósito deste pedido, prende-se com o facto da regularização das suas instalações estar em desconformidade com servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente com a RAN.

Depois de analisada toda a informação e apesar de se verificar que parte da parcela de terreno estar integrada em solo rural – espaço florestal de conservação (não sendo por isso o seu uso admissível), mas porque estamos perante uma parcela de terreno abrangida por duas classes de solo (uma delas admissível) e porque a empresa cumpre com todos os critérios de admissibilidade, julgo que poder-se-á reconhecer o interesse público municipal à sua regularização.

15-09-2017
Vereador

(Pedro Murinho - Eng.º)

31-08-2017
Presidente

(Diogo Alves Mateus - Dr.)

Ao Vereador Pedro Murinho para parecer.

Ex.mo Sr. Presidente,

Refere-se o presente pedido à emissão, pela Assembleia Municipal, de Reconhecimento de Interesse Público na regularização de um estabelecimento destinado à manutenção e reparação automóvel e à reparação e manutenção de máquinas e equipamentos, cujas instalações, de acordo com os esclarecimentos prestados pela requerente, foram iniciadas em outubro de 2013, enquadrando-se a pretensão no âmbito do Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas.

Trata-se de um edifício implantado numa parcela de terreno integrada parcialmente em solo urbano - espaço urbano de baixa densidade, no qual os usos pretendidos são admissíveis, e, em solo rural - espaço florestal de conservação, abrangido por Reserva Agrícola Nacional, não sendo os usos pretendidos admissíveis nesta categoria de espaço. Verifica-se assim, incompatibilidade com o instrumento de gestão territorial em vigor para o local e com servidões e restrições de utilidade pública.

Atendendo a que se trata de uma atividade económica com alguma importância ao nível local e dado tratar-se de uma conformação cadastral, já que a mesma unidade predial ficou abrangida por duas classes de solo, considero, salvo melhor opinião, não existirem objeções à emissão de Reconhecimento de Interesse Público.

30-08-2017

A chefe de Divisão de Urbanismo,
Planeamento e Reabilitação Urbana

(Sílvia Ferreira - Lic.)

Assunto: Reconhecimento do Interesse Público Municipal ao abrigo do regime excecional de regularização de estabelecimentos e explorações de atividades industriais e pecuárias, operações de gestão de resíduos e de revelação e aproveitamento de massas minerais - Decreto Lei n.º 165/2014 - de 05 de novembro: Auto-Sicó – Reparação de Automóveis, Lda.

O Decreto-Lei n.º 165/2014, de 05 de novembro, na sua redação atual, que estabelece o regime de regularização extraordinário de estabelecimentos industriais, explorações pecuárias, explorações de pedreiras e explorações onde se realizam operações de gestão de resíduos, veio possibilitar a sua regularização quando não disponham de



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

título válido de instalação ou de título de exploração ou de exercício de atividade, incluindo as situações de desconformidade com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

O diploma em causa aplica-se, ainda, à alteração ou ampliação das referidas unidades produtivas que possuam título de exploração válido e eficaz, mas cuja alteração ou ampliação não sejam compatíveis com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares ou com servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Neste âmbito foi apresentado nestes serviços, em 16/05/2015, o Proc. 1615/15, com vista à obtenção de deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal, contudo o mesmo não colhia cabimento, à data, no âmbito do Decreto - Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, uma vez que não foi comprovado o desenvolvimento da atividade no local por um período mínimo de dois anos.

A publicação da Lei n.º 21/2016, de 19 de julho, veio prorrogar o prazo de apresentação dos pedidos de regularização e estender o regime e o âmbito de aplicabilidade do diploma, definindo que "para além das situações a que se refere o artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, podem ainda ser apresentados pedidos de regularização relativos às atividades previstas no n.º 3 do artigo 1.º desse decreto-lei, que não tenham chegado a iniciar-se ou tenham cessado ou sido suspensas há mais de um ano, desde que existissem, iniciadas ou acabadas, instalações de suporte dessa atividade à data de entrada em vigor do Decreto -Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro."

Neste desiderato, vem o industrial Norberto Rodrigues Domingues, enquanto sócio gerente da empresa **Auto-Sicó - Reparação de Automóveis, Lda.**, NIPC505115824, com sede da Rua do Regedouro, n.º 12, 3100-813 Gonçalvinho, freguesia de Vila Cã, concelho de Pombal, solicitar a deliberação fundamentada de Reconhecimento do Interesse Público Municipal, por parte da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, com vista à **regularização** de um edifício industrial, numa parcela com área total de 3000m², com área bruta de construção de 1187,9m², e uma área de implantação de 1053,18m².

Em termos de enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), e de acordo com o PDM de Pombal, publicado em Diário da República, sob o Aviso n.º 4945/2014, de 10 de abril, a parcela encontra-se inserida em Solo Urbanizado- Espaço urbano de baixa densidade de nível III (40m de profundidade face ao eixo da via), e Solo Rural - Espaço Florestal de Conservação, abrangida por EEM- Área complementar tipo I e tipo II. A área integrada em solo rural encontra-se condicionada, na sua totalidade por Reserva Agrícola Nacional (RAN) e parcialmente condicionada, na contiguidade do Curso de Água (Ribeiro do Vale), por Reserva Ecológica Nacional nas tipologias Leitões dos Cursos de água (LCA) e Áreas de Máxima Infiltração (AMI). De salientar que a área na qual se encontra implantada a edificação, apenas se encontra condicionada pela restrição RAN, numa área total de 636m².

Os usos pretendidos para o edifício, serviços e indústria, são admissíveis na categoria de solo urbanizado no qual se integra, conforme previsto no n.º 3 do artigo 105.º do regulamento do PDM, contudo não são admissíveis no espaço florestal de conservação nos termos do artigo 67.º do referido regulamento.

A construção proposta, possui 2 pisos acima da cota de soleira, cumprindo, na área integrada em solo urbanizado, os parâmetros urbanísticos máximos admitidos para o local, designadamente o índice de ocupação de 13,9% (<40%) e o índice de utilização de 18,4% (<60%). De referir que pese embora a altura da fachada do edifício



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

proposto, de 8,2m, seja superior aos 7 metros previstos, a mesma é admissível tendo por base a topografia existente.

Deu entrada na Divisão de Obras Particulares (DOP), para o local em apreço, o processo n.º 794/16, com vista ao “licenciamento de obras de demolição parcial de edifício e muros existentes. Legalização das restantes obras de construção existentes, a manter, do edifício destinado a serviços de reparação e manutenção de veículos automóveis, incluindo obras de construção de muros de vedação e de suporte de terras confinantes com a via pública e não confinantes com a via pública (limite sul do prédio”, tendo sido o mesmo objeto de deferimento, por deliberação tomada em reunião de Câmara realizada em 2017/03/01. Posteriormente, veio o requerente solicitar, em aditamento ao projeto de arquitetura aprovado, a instalação, no mesmo edifício, de uma atividade industrial, designadamente a reparação e manutenção de máquinas e equipamentos, encontrando-se, atualmente, a aguardar a emissão do respetivo alvará.

De salientar que o projeto em licenciamento prevê a demolição parcial do edifício nas áreas condicionadas por RAN, pelo que o pedido de regularização e o presente pedido de emissão de RIP, foram instruídos de forma a enquadrar a eventual regularização do edifício implantado na área condicionada por esta restrição de utilidade pública.

A obra em causa, foi **objeto de participação n.º 100/2015, de 10 de dezembro de 2015** com auto de embargo, por **realização de obras** sem a respetiva licença, por parte do serviço de fiscalização municipal, encontrando-se o mesmo a aguardar emissão de decisão.

Tendo por base os elementos apresentados pelo requerente e após a sua análise é possível aferir que:

- Apresenta declaração de alteração de atividade emitida pela Autoridade Tributária Aduaneira, com data de 2015-12-29, a qual comprova a inscrição da CAE secundária 33120 – Reparação e manutenção de máquinas e equipamentos, sendo a atividade principal a CAE 45200 – Manutenção e reparação de veículos automóveis;
- Indica que a parte tardoz do edifício, condicionada por RAN, em 636m², será de uso exclusivo à manutenção e estacionamento de máquinas e equipamentos agrícolas (atividade industrial);
- Emprega 3 colaboradores, pretendendo empregar 6 trabalhadores;
- Apresentou uma faturação anual (vendas), em 2015, de 46717,59€ e em 2016 de 51932,06€.
- Indica um investimento já realizado de aproximadamente 250 000€;
- Indica custos de desmantelamento superiores a 200 000€;
- Apresenta uma declaração na qual atenta que “sempre prestou serviços de manutenção e reparações industriais” a empresas sedeadas no concelho de Pombal.

Face ao anteriormente mencionado e aos elementos fornecidos pela requerente, tendo em vista a fundamentação do eventual reconhecimento de interesse público por parte da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, procedeu-se à ponderação de um conjunto de fatores económicos, sociais e ambientais em presença,



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

assim como à ponderação de um conjunto de indicadores de apoio à decisão, tendo por base o preceituado na Constituição da República Portuguesa:

Fatores	Ponderação
Fatores Económicos	
Indicação do volume de investimento realizado e a realizar	Realizado – 250 000€ ;
Demonstração de procura de mercado	Aumento da faturação
Existência de impactes em atividades conexas, a montante ou a jusante (possibilitar a dinamização/criação de atividades económicas em complementaridade que acrescentam valor ao produto ou que venham a possibilitar a sua produção com valor acrescentado; i.e. atividades não ligadas diretamente à atividade produtiva mas que acrescentam valor para a economia)	Prestação de “serviços de manutenção e reparações industriais a empresas tais como PW, Sicomater, Américo Luis & Filho, ...”
Indicação da faturação da empresa ou estabelecimento nos últimos dois anos	2015 – 46 717,59€ 2016 – 51 932,06€
Existência de produtos certificados	Não
Fatores sociais	
Ponderação do conjunto de respostas sociais desenvolvidas através do objeto de declaração de interesse público	Manutenção e incremento dos postos de trabalho
Existência de alternativa à deslocalização da atividade para local adequado, no mesmo concelho ou nos concelhos vizinhos, em função da estimativa do respetivo custo e apresentação de estudo económico	Inexistência de alternativa de localização Parte da edificação, integrada em solo urbanizado,
Indicação dos custos económicos e sociais da desativação do estabelecimento e de desmantelamento das explorações	200 000€
Aferição do número de postos ex novo diretamente pela realização do investimento no objeto de declaração de interesse público e indicação do número de postos de trabalho já criados e eventuais estratégias a implementar para a criação ou qualificação de emprego direto local	Criação de postos de trabalho perspetivando-se o aumento de 3 para 6 postos de trabalho
Fatores ambientais	
Garantia de estabilidade do equilíbrio ecológico atualmente existente, justificando tecnicamente as soluções com estudo adequado	Possui medicina no trabalho, prestada pela empresa: CENSOSF- Centro de saúde ocupacional e São Francisco S.A.
Adoção de medidas de mitigação ou eliminação de eventuais impactes ambientais, incluindo eventuais práticas disponíveis ou a implementar para atingir níveis de desempenho ambiental adequados, designadamente, nos domínios da água, energia, solos, resíduos, ruído e ar	Existência de formação dos trabalhadores nos domínios da segurança e saúde no trabalho Apresenta Guias de acompanhamento de resíduos (Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território)
Possuir certificações, quando legalmente exigíveis, em matéria de qualidade, ambiente, higiene, segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social	Apresentação de formulários de preenchimento de recolha de resíduos na plataforma SILIAMB
A implementação de métodos de valorização dos recursos naturais em presença, bem como de resíduos resultantes da atividade	
Existência de ocorrências que afetaram pessoas e bens	Não
Existência de reclamações por parte da população residente	Participação n.º 100/2015, de 10 de dezembro de 2015, com auto de embargo, por realização de obras sem a respetiva licença, por parte do serviço de fiscalização municipal, encontrando-se o mesmo a aguardar emissão de decisão



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Utilização de produtos em quantidades significativas	Não
Outros factores	
Distinções nacionais e internacionais	Certificado Ecolub- selo de 2016 (entrega de óleos usados)
Existência de outras entidades que possam beneficiar do mesmo tipo de declaração por estarem em condições de igualdade	Sim
Existência de pedidos previamente indeferidos a outras entidades na mesma situação	Sim
Necessidade das populações satisfeitas está em consonância com as necessidades prosseguidas pelo próprio Município de forma imediata ou mediata	Em parte, com a criação e postos de trabalho e potenciação da dinâmica económica concelhia
Potenciação da fixação das populações no concelho de Pombal, nomeadamente a fixação de população jovem, prevenindo o êxodo de mão-de-obra qualificada do concelho de Pombal	Em parte, com a criação de novos postos de trabalho
Não constituição para a autarquia de qualquer encargo com a execução de obras ou infraestruturas não previstas nas opções do plano.	A viabilização deste investimento, não constitui encargos para a autarquia

Face ao anteriormente exposto, e considerando que se trata de uma unidade industrial, que assume importância a nível local, desconforme com servidões e restrições de utilidade pública designadamente com a Reserva Agrícola Nacional, e cujo uso não é compatível com o IGT em vigor, sugere-se a profunda ponderação da atribuição de reconhecimento do interesse público municipal na regularização da empresa **"Auto-Sicó – Reparação de Automóveis, Lda"**.

Técnica Superior

Ana Cristina Pinheiro Cardoso

(Ana Cardoso)