

DIREÇÃO MUNICIPAL DE AMBIENTE, PLANEAMENTO E GESTÃO DO TERRITÓRIO  
DEPARTAMENTO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO  
DIVISÃO DE GESTÃO E LICENCIAMENTO17.48  
win  

Processo: ALT/6/2016	
Registo SMARTDOCS n.º 1449/2016	Data de entrada: 2016.02.05
Requerente/Comunicante: PESACERTA, importação e exportação de produtos congelados, Lda.	Contribuinte: 505.295.172
Morada: Estrada das Biscoteiras, n.º 8, 3.º dto.	
Localidade: Linda-a-Velha	Código postal: 2795-038
Técnico Coordenador: Luis Miguel Coelho Jacinto	Ordem/n.º: Engenheiros/38781
Técnico Autor: Andreia Sofia Gomes da Silva	Ordem/n.º: Arquitectos/8863

## ALTERAÇÃO DA LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

(Nos termos, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes e, do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Sintra (RMUECS), em vigor)

O PRESENTE PROCESSO OBTVE PARECER DE INDEFERIMENTO, POR PARTE, DOS SERVIÇOS TÉCNICOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE SINTRA, EM 19 DE DEZEMBRO DE 2016, TENDO SIDO, O MESMO, NOTIFICADO À FIRMA REQUERENTE ATRAVÉS DO OFÍCIO N.º 58, DE 05 DE JANEIRO DE 2017, COM O PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA ALEGAR O QUE TIVESSE POR CONVENIENTE, AO ABRIGO, DOS ARTIGOS 121.º E 122.º DO CÓDIGO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. A FIRMA REQUERENTE DEU ENTRADA EM 03 DE MARÇO DE 2017, DE ELEMENTOS QUE VISAM DAR CUMPRIMENTO AO SOLICITADO NA INFORMAÇÃO, SUPRA, MENCIONADA.

FACE AO, ACIMA, EXPOSTO PROCEDE-SE À ELABORAÇÃO DE INFORMAÇÃO FINAL:

## 1. Local da obra

Morada da obra: Estrada que liga Massamá a Barcarena, Lote 140					
Localidade:	Massamá		Freguesia:	União das Freguesias de Massamá e Monte Abraão	
Conservatória:	Queluz	N.º registo da Conservatória:	865	N.º da matriz:	1420
				Área total da operação:	1.545,00 m²

## 2. Enquadramento Urbanístico

2.1. Plano Diretor Municipal (Resolução do Conselho de Ministros n.º 116/99)						
Classe de Espaço	Urbano (art.º 25.º)	<input type="checkbox"/>	Urbanizável (art.º 26.º)	<input type="checkbox"/>	Industrial (art.º 29.º)	<input checked="" type="checkbox"/>
	Indústria Extrativa (art.º 30.º)	<input type="checkbox"/>	Agrícola nível (art.º 31.º)	<input type="checkbox"/>	Florestal (art.º 32.º)	<input type="checkbox"/>
	Desenvolvimento Turístico (art.º 27.º)	<input type="checkbox"/>	Proteção e Enquadramento (art.º 33.º)	<input type="checkbox"/>	Espaço-Canal (art.º 35.º)	<input type="checkbox"/>
	Cultural-Natural nível (art.º 36.º)	<input type="checkbox"/>	Preferencial para Turismo e Recreio (art.º 37.º)	<input type="checkbox"/>	Desenvolvimento Estratégico e Específico (art.º 28.º)	<input type="checkbox"/>

DGLI

PP49  
Lien

Conclusão:	Devem ser respeitados os condicionamentos estabelecidos no regulamento do PDM para a categoria de espaços industriais.
------------	--

2.2. A operação urbanística está sujeita a outros planos e/ou instrumentos em vigor?		Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
Alvará de loteamento n.º	41/1982, de 07.12	<input checked="" type="checkbox"/>	PP da Área Central do Cacém (republished por Aviso n.º 6275/2010, de 25 de março)
POPNSC (Resolução do Conselho de Ministros n.º 1-A/2004, de 8 de janeiro)		<input type="checkbox"/>	ARUCHS (Aviso n.º 5432/2014, de 29 de abril)
Plano de Urbanização de Sintra (Declaração de 8 de março de 1996)		<input type="checkbox"/>	POOC (Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de junho)
PP de Salvaguarda do Bairro Almeida Araújo (Portaria n.º 203/98, de 26 de março)		<input type="checkbox"/>	Outros
Conclusão:	O alvará de loteamento n.º 41/1982 foi emitido em 07 de dezembro, em nome de Pimenta & Rendeiro, SA., estabelecia a constituição de 34 lotes, destinando-se 33 à construção de edifícios industriais e armazéns e, 1 à construção de um grupo de apoio social. A urbanização encontra-se rececionada definitivamente desde 14 de junho de 2000.		

2.3. A operação urbanística está sujeita a servidões e/ou restrições de utilidade pública?		Sim <input checked="" type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>				
Restrições e/ou Servidões	Recursos Naturais	Recursos hídricos	Domínio público hídrico	<input type="checkbox"/>	Atividades perigosas	Estabelecimentos com produtos explosivos	<input type="checkbox"/>
			Albufeiras de águas públicas	<input type="checkbox"/>		Estabelecimentos com substâncias perigosas	<input type="checkbox"/>
			Captações de águas subterrâneas para abastecimento público	<input type="checkbox"/>		Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores	<input type="checkbox"/>
		Recursos geológicos	Águas de nascente	<input type="checkbox"/>	Equipamentos	Instalações aduaneiras	<input type="checkbox"/>
			Águas minerais naturais	<input type="checkbox"/>		Defesa nacional	<input type="checkbox"/>
			Pedreiras	<input type="checkbox"/>		Abastecimento de água	<input type="checkbox"/>
		Recursos agrícolas e florestais	Reserva agrícola nacional	<input type="checkbox"/>	Infraestruturas	Drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>
			Obras de aproveitamento hidroagrícola	<input type="checkbox"/>		Rede elétrica	<input type="checkbox"/>
			Oliveiras	<input type="checkbox"/>		Gasodutos e oleodutos	<input type="checkbox"/>
			Sobreiro e azinheira	<input type="checkbox"/>		Estradas e caminhos municipais	<input type="checkbox"/>
	Azevinho		<input type="checkbox"/>	Rede ferroviária		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Regime florestal		<input type="checkbox"/>	Rede rodoviária nacional e rede rodoviária regional		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Povoamentos florestais percorridos por incêndios		<input type="checkbox"/>	Aeroportos e aeródromos		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Árvores e arvoredos de interesse público		<input type="checkbox"/>	Telecomunicações		<input type="checkbox"/>	
	Recursos ecológicos	Reserva Ecológica Nacional	<input type="checkbox"/>		Faróis e outros sinais marítimos	<input type="checkbox"/>	
		Áreas protegidas	<input type="checkbox"/>		Marcos geodésicos	<input type="checkbox"/>	
		Rede natura 2000	<input type="checkbox"/>		Outros _____	<input type="checkbox"/>	
	Património edificado	Imóveis classificados	<input type="checkbox"/>	Outros _____		<input type="checkbox"/>	
		Edifícios públicos e outras construções de interesse público (inclui edifícios escolares)	<input type="checkbox"/>	Outros _____		<input type="checkbox"/>	
	Conclusão:		- O terreno encontra-se abrangido pela servidão aeronáutica do Aeroporto da Portela, nos termos, do decreto n. 48542, de 24 de agosto de 1968, artigo 6º; - faz fronteira, a sul, com a servidão da rede ferroviária, nos termos, da carta de condicionantes do PDM - outras servidões e restrições de utilidade pública [artigo 17º do regulamento do PDM de Sintra]; - é abrangido pela servidão da A9 (CREL) e do seu nó viário, nos termos, da carta de condicionantes do PDM de Sintra - outras servidões e restrições de utilidade pública [artigo 16º do regulamento do PDM de Sintra].				

### 3. Consultas e pareceres

DGLI

H. 50-  
Cen  
①**ENTIDADES EXTERNAS AO MUNICÍPIO**

Servidão e /ou restrições de utilidade pública, referidas no ponto 2.3.	Data da consulta	N.º Ofício	Entidade consultada	Data da Resposta	N.º Ofício	Parecer		
						Favorável	Favorável condicionado (*)	Desfavorável
Aeroporto da Portela	2016.09.07	S10711-201609-D-00467-DSOT	ANA - Aeroportos de Portugal	2016.09.23	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rede ferroviária e A9 (CREL)			INFRAESTRUTURAS DE PORTUGAL	2016.09.28	7240LSB1 60928	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
—			CCDRLVT	2016.09.29	—	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Condicionamentos impostos:	—	—	—	—	—	—	—	—

**SERVIÇOS INTERNOS DO MUNICÍPIO**

Serviço consultado	Data da consulta	Data da Resposta	N.º Ofício	Parecer		
				Favorável	Favorável condicionado (*)	Desfavorável
—	—	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Condicionamentos impostos:	—	—	—	—	—	—

**4. Ruído\_Acessibilidades****a) RELATÓRIO DE DADOS ACÚSTICOS**

Face ao teor da alteração considerou-se não ser necessária a sua apresentação.

**b) PLANO DE ACESSIBILIDADES**

Foi apresentada uma planta com a identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos e uma peça escrita descrevendo e justificando as soluções adotadas, de acordo com, a legislação em vigor, em 03 de março de 2017.

**5. Conformidade urbanística**

<input type="checkbox"/> Alvará de Loteamento n.º (LT/543/1982)	41/1982, de 07.12	Lote em alteração n.º 140		<input checked="" type="checkbox"/> Outros (por ex. Informação prévia, etc...)	OB/96/2013/A2
Área total do Alvará de Loteamento	88.284,00 m²	N.º de lotes 34	N.º de fogos —	Uso	Indústria
<input checked="" type="checkbox"/> PMOT	Devem ser respeitados os condicionamentos estabelecidos no regulamento do PDM para a categoria de espaços industriais.				

Descrição	Na Proposta	Alvará	PDM	Diferença	Observações
Área do Lote (m²)	1.545,00	1.545,00	—	—	—
Área de Implantação (m²)	564,00	618,00	—	-54,00	—
Índice de ocupação do solo (Lote)	0.37	0.40	0.50	-0.03/-0.13	A proposta cumpre o PDM.
Área Bruta de Construção (m²)	1.443,25	—	—	—	—
Índice de construção (Lote)	0.93	—	—	—	—
Número Máximo de Pisos (un)	3	2	—	1	—
Acima da soleira (un)	2	2	—	—	—
Abaixo da soleira (un)	1	—	—	1	—

DGLI



pp. 51  
cin

Cércea/Altura máxima de fachada (m)	6,00 m, apresentando 11,00 m no alçado a tardoz	6,00	9,00	—	A proposta cumpre o PDM.
N.º de estacionamentos públicos (un) (junto ao lote)	2 (pesados)	4 (pesados)	1 (pesados)	-2/1	A proposta cumpre o PDM.
<b>Descrição da proposta:</b>	<p>O pedido de alteração da licença de operação de loteamento pretende regularizar a situação já existente no local em desconformidade com o alvará de loteamento, suprimindo 2 lugares de estacionamento público.</p> <p>Esta situação foi executada pela firma requerente, de forma a facilitar o acesso ao lote 140.</p> <p>Solicita-se, ainda, a alteração da cércea do lote no seu alçado a tardoz de 6,00 para 11,00 metros, face à necessidade do piso em cave necessitar de um pé-direito de 4.50 metros para acesso de transportes com câmaras frigoríficas à câmara frigorífica que contabiliza, praticamente, a área total do piso em cave. A referida câmara frigorífica, devido aos níveis de temperatura muito baixos e à necessidade de armazenamento, necessita de um pé-direito de 4.50 metros.</p> <p>A alteração da cércea solicitada, somente, se verifica nos alçados lateral e posterior (nascente e sul), permanecendo a cércea inalterada no alçado principal do edifício, a norte.</p> <p>Do ponto de vista visual, a zona de acesso principal ao edifício permanece assim sem qualquer modificação.</p> <p>Foi ainda criado no alçado sul (posterior), um volume ajardinado, de modo, a que esta alteração tenha o mínimo de impacto possível.</p> <p>O alçado posterior somente é visualizado através da linha de caminho-de-ferro.</p>				

#### Quadro Sinótico do Loteamento:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS – LOTE 140 – 1545.00 m²		
	Alvará de loteamento:	Proposto:
A Implantação:	618.00 m²	564.00 m²
Índice de Ocupação:	0.4	0.37
ABC total:	omisso	1443.25 m²
ABC 2 pisos:	omisso	879.25 m²
ABC cave:	omisso	564.00 m²
Cércea:	6.00 m	6.00 m, apresentando 11.00 m no alçado a tardoz (em cave)
N.º Pisos: acima c. soleira:	2	2
N.º Pisos: abaixo c. soleira:	-	1

  

PARÂMETROS URBANÍSTICOS – DOMÍNIO PÚBLICO	
	Proposto:
N.º Estacionamentos para veículos pesados:	- 2 lugares

## 6. Cedências ao Domínio Público Municipal

### ARRUAMENTOS, PASSEIOS E ESTACIONAMENTO PÚBLICO

Não é proposta qualquer área de cedência para arruamentos, passeios e estacionamento público.

### ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Face a que a alteração em apreço apenas se refere à regularização da situação existente, designadamente, no que se refere à supressão de 2 lugares de estacionamento público e, não existindo qualquer alteração aos parâmetros urbanísticos aprovados, aquando, da emissão do alvará de loteamento, já que, o mesmo, não estipulava áreas de construção, considera-se de não existir necessidade de mais áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e, para equipamentos de utilização coletiva.

## 7. Taxa Devida pela Realização, Reforço e Manutenção das Infraestruturas Urbanas

pp. 52  
uin

Tendo, em atenção, que a presente alteração ao alvará de loteamento não compreende qualquer realização, reforço e/ou manutenção de infraestruturas urbanas, conforme, definido em RMUECS, assim como, não existe qualquer alteração aos parâmetros urbanísticos do alvará de loteamento, considera-se de não aplicar a TRIU.

#### **8. Taxas Devidas pela Concessão de Licença de Loteamento**

Deve pagar as taxas devidas pela concessão de licença de loteamento, de acordo com, a Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra.

#### **9. Taxa de Publicidade e Publicação**

Deve pagar a taxa devida pelas despesas de publicidade e publicação, de acordo com, a Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra.

#### **10. Parecer**

O pedido de alteração da licença de operação de loteamento pretende regularizar a situação já existente no local em desconformidade com o alvará de loteamento, suprimindo 2 lugares de estacionamento público.

Esta situação foi executada pela firma requerente, de forma a facilitar o acesso ao lote 140.

Solicita-se, ainda, a alteração da cércea do lote no seu alçado a tardoz de 6,00 para 11,00 metros, face à necessidade do piso em cave necessitar de um pé-direito de 4.50 metros para acesso de transportes com câmaras frigoríficas à câmara frigorífica que contabiliza, praticamente, a área total do piso em cave. A referida câmara frigorífica, devido aos níveis de temperatura muito baixos e à necessidade de armazenamento, necessita de um pé-direito de 4.50 metros.

A alteração da cércea solicitada, somente, se verifica nos alçados lateral e posterior (nascente e sul), permanecendo a cércea inalterada no alçado principal do edifício, a norte.

Do ponto de vista visual, a zona de acesso principal ao edifício permanece assim sem qualquer modificação.

Foi ainda criado no alçado sul (posterior), um volume ajardinado, de modo, a que esta alteração tenha o mínimo de impacto possível.

O alçado posterior somente é visualizado através da linha de caminho-de-ferro.

Após análise dos elementos constantes do pedido de alteração da licença de operação de loteamento, considera-se que:

**A.** A atual proposta cumpre os parâmetros urbanísticos do regulamento do PDM para a classe de espaços industriais. A altura máxima de fachada apenas ultrapassa os 9,00 metros, apresentando 11,00 metros no seu alçado a tardoz, face ao desnível do terreno que possibilitou que o piso em cave apresentasse os 4.50 metros necessários para o acesso de transportes à câmara frigorífica.

Face a que o alvará de loteamento não estipulava áreas de construção, bem como, o aumento na cércea é somente a tardoz e para possibilitar o acesso à câmara frigorífica que se localiza na cave do edifício e, permanecendo a cércea do alçado principal do edifício inalterado, considera-se de aceitar a proposta.

**B.** Apesar de existir uma redução no número de estacionamentos públicos para veículos pesados, constata-se que a proposta cumpre o artigo 51.º do RMUECS, no que respeita, a estacionamento público, pelo que, se não vê inconveniente em aceitar o proposto.

**C.** Face a que a alteração em apreço apenas se refere à regularização da situação existente, designadamente, no que se refere à supressão de 2 lugares de estacionamento público e, não existindo qualquer alteração aos parâmetros urbanísticos aprovados, aquando, da emissão do alvará de loteamento, já que, o mesmo, não estipulava áreas de construção e o aumento da cércea é somente para acesso à câmara frigorífica, considera-se de não existir necessidade de mais áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e, para equipamentos de utilização coletiva.



pp. 53  
Lun

## 11. Conclusão

Face ao, acima, exposto, propõe-se parecer favorável à pretensão da firma requerente de alteração da licença de operação de loteamento titulada pelo alvará de loteamento n.º 41/1982, de 07 de dezembro.

Propõe-se a submissão do presente pedido ao procedimento de consulta pública, nos termos, dos artigos 22.º e 27.º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes, assim como, nos termos, do artigo 73.º do RMUECS, e, consequente, aprovação do procedimento contabilístico para a publicitação e publicação nos meios de divulgação previstos na Lei, de acordo com, a informação-proposta e avisos, em anexo.

No omissio e, para os devidos efeitos, é aplicável o regime do decreto-lei n. 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações vigentes e demais legislação aplicável.

À consideração superior,

2017/04/21, A Técnica,

(Mónica Silva, Arqt.ª Urbanista)

Concordo, 24/4/2017, A Chefe de Divisão de Gestão e Licenciamento,

Slensdena Jpr

(Tânia Baleia)

(Por subdelegação de competências da Exma. Sr.ª Diretora do Departamento de Gestão do Território conferidas por despacho n.º 2 -DIR-DGT/2017, de 20 de fevereiro)

Concordo, 28/04/2017, A Diretora do Departamento de Gestão do Território,

A consideração superior

(Lina Catarino)

(Por delegação e subdelegação de competências do Exmo. Sr.º Presidente da Câmara Municipal de Sintra conferidas por despacho n.º 17 -P/2017, de 14 de fevereiro)

9/5/17, O Presidente da Câmara,

(Basílio Horta)

(Por competências próprias e delegadas pela Câmara Municipal de Sintra conferidas por proposta n.º 1-P/2013, de 23 de outubro, deliberada em reunião de câmara em 25 de outubro de 2013)

DGLI