

EDITAL Nº 56/2024/G.A.P.

Empreendimento de carácter estratégico – Processo 06/2024/74 Tiago Tomás – Soldaduras, Unipessoal Lda. – Discussão Pública

Carlos Agostinho Costa Monteiro, na qualidade de Vice-Presidente da Câmara Municipal da Batalha, torna público que a Câmara Municipal, em reunião realizada a 16 de dezembro de 2024, deliberou, por unanimidade, nos termos do disposto no artigo 10.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, na sua atual redação, aprovar os fundamentos que justificam a proposta de reconhecimento de interesse público do pedido de alteração de uso, de armazém para indústria, relativo ao edifício situado na Estrada dos Pinheiros n.º 383, sito em Casal do Azemel, freguesia da Batalha e submeter ao abrigo do n.º 6 do artigo 10.º do citado regulamento o procedimento a um período de discussão pública.

O período de discussão pública terá início no 1.º dia útil após a publicação do edital nos locais de estilo e no sítio oficial do Município da Batalha, decorrendo durante os 20 (vinte) dias úteis subsequentes. Durante o referido período, os documentos da proposta do empreendimento carácter estratégico, estarão disponíveis para consulta na página eletrónica oficial do Município da Batalha, em www.cm-batalha.pt, ou no balcão de atendimento da Divisão de Ordenamento do Território, situado na Rua Infante D. Fernando, Batalha.

Os interessados podem apresentar eventuais sugestões e ou pedidos de esclarecimento sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito deste procedimento, por escrito e dentro do prazo atrás referido, as quais devem ser dirigidas ao Sr. Presidente da Câmara Municipal da Batalha e realizadas por uma das seguintes formas: apresentadas presencialmente nas instalações desta Câmara Municipal, enviadas por via postal para a Rua Infante D. Fernando, 2440-118 Batalha ou por via eletrónica para geral@cm-batalha.pt.

Para constar, publica-se o presente edital, que vai ser afixado nos locais de estilo, e publicado no sítio oficial do Município da Batalha.

Paços do Município da Batalha, 26 de dezembro de 2024

O Vice-Presidente da Câmara Municipal da Batalha

Carlos Agostinho Costa Monteiro

CARLOS
AGOSTINHO
COSTA MONTEIRO

Assinado de forma digital
por CARLOS AGOSTINHO
COSTA MONTEIRO
Dados: 2024.12.26
15:50:47 Z



Cópia de parte da

-----**ATA N.º 30/2024**-----

----- Aos dezasseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, sito na Vila da Batalha, reuniu, em sessão ordinária pública, a Câmara Municipal da Batalha, tendo estado presentes os Excelentíssimos Senhores: -----

Presidente: -----**RAUL MIGUEL DE CASTRO**-----

Vice-Presidente:-----**CARLOS AGOSTINHO COSTA MONTEIRO**-----

Vereadores: -----**ANDRÉ DA COSTA LOUREIRO**-----

-----**MÓNICA AGUIAR LOURO CARDOSO**-----

-----**ANA RITA ANDRÉ COSTA E SILVA CALMEIRO**-----

-----**FERNANDO JOAQUIM FIGUEIREDO FERREIRA**-----

-----**NUNO AUGUSTO SILVA ALMEIDA**-----

-----**-----

-----**PERÍODO DA ORDEM DO DIA**-----

(...)

-----**-----

DELIBERAÇÃO Nr. 2024/0563/D.O.T.-----

Ponto 1 - Processo n.º 06/2024/74, referente ao Pedido de Reconhecimento de Interesse Público Municipal, no âmbito do artigo 10.º do PDM (Empreendimentos de Carácter Estratégico).

----- Presente a informação emitida em 10/12/2024 pelos serviços técnicos da DOT a informar que o requerente a coberto do requerimento n.º 6254/2024 solicita o reconhecimento do interesse público municipal relativo à legalização da obra de alteração das fachadas (vãos) de armazém pré-existente e alteração de uso para indústria, sito em Rua dos Pinheiros, concedido ao abrigo do artigo 10.º do regulamento do PDM. -----

----- Neste âmbito informa os serviços que:-----

----- Enquadramento -----

1. Nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 10.º do Regulamento do PDM em vigor consideram-se empreendimentos de carácter estratégico, ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e/ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente Regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental;-----







2. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, deve explicitar as razões que a fundamentem, e deve conter nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 10.º do atual regulamento, o seguinte: -----
- a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos; -----
 - b) Constituam investimentos na área da economia, cultura, educação, saúde, recreio e lazer, turismo, energias renováveis e outras que sejam relevantes para o desenvolvimento local e regional excetuando a prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais; -----
 - c) Localizem a sede social da empresa no concelho da Batalha; -----
 - d) Gerem pelo menos 10 postos de trabalho; e) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5000 vezes o indexante dos apoios sociais (IAS) definido pela Lei n.º 53-B/2006, de 29 de dezembro.-----
- 3.- Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos três das características constantes nas alíneas definida no n.º 2 do artigo 10.º sendo uma delas obrigatoriamente respeitante à alínea b) e outra à alínea d) ou e).-----
- 4.- Ao abrigo do disposto no n.º 6 do artigo 10.º a proposta de reconhecimento do empreendimento de carácter estratégico é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública não inferior a 20 dias, que tem por objeto o projeto e todos os documentos que integram o processo administrativo. Este período de discussão pública é publicitado e divulgados nos locais de estilo devendo proceder-se, posteriormente, à ponderação dos respetivos resultados.
- Análise -----
- No seguimento dos elementos entregues pelo requerente, informa-se o seguinte: -----
- 1.- Para a pretensão, objeto do presente pedido de reconhecimento de interesse público estratégico, encontra-se em tramitação o pedido de legalização da obra de alteração das fachadas (vãos) de armazém pré-existente e alteração de uso para indústria – processo nº. 01/2024/130; -----
 - 2.- No que se refere à legitimidade do pedido o requerente informa que está a proceder junto das entidades competentes, da documentação referente à legitimidade, nomeadamente contrato de compra e venda e respetiva operação bancária necessária para a realização da escritura de aquisição no decorrer do mês de janeiro de 2025, que oportunamente será apresentada em sede do processo em tramitação na Câmara Municipal da Batalha (processo nº. 01/2024/130);
 - 3.- Para a parcela em causa e verificados os processos antecedentes, constata-se que foi licenciado um edifício a que se refere o processo 01/1994/224 e alterado pelo processo 01/2003/122 (com o alvará de obras de construção nº.318/2003); -----
 - 4.- Encontra-se em vigor a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Batalha, publicada no Diário da República – 2.ª Serie, n.º 168, de 28 de agosto de 2015, através do Aviso n.º 9808/2015 do Município da Batalha, com a redação que lhe foi dada pela 3.ª alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal, publicada a 22 de novembro de 2024, no Diário da República – 2.ª Serie,



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

n.º 227, através da Declaração n.º 103/2024/2. No que concerne ao enquadramento na 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal, a parcela situa-se em Solo rústico- Áreas Florestais de Produção, conforme o disposto na Planta de ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo. Ao nível das salvaguardas a parcela é abrangida por Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos, Estrutura ecológica municipal principal e Valores culturais- Sítio Arqueológico, conforme Planta de ordenamento - Salvaguardas e Execução. -----
O local está abrangido por servidão administrativa Reserva Ecológica Nacional sujeita à tutela da CCDRC e confina com caminho municipal, conforme Planta de condicionantes I e II.-----
Ao pedido aplicam-se os art.º 9.º, 12.º e 13.º, 23.º a 25.º, 73.º a 75.º, 78.º, 86.º, 94.º e 102.º do regulamento do plano.-----

	
Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo – Áreas Florestais de Produção	Planta de Salvaguardas e Execução - Áreas com suscetibilidade elevada de contaminação de aquíferos, Estrutura ecológica municipal principal e Valores culturais- Sítio Arqueológico
	
Planta de Condicionantes I – Reserva Ecológica Nacional	Planta de Condicionantes II



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 4 de 5

5. A empresa que pretende ocupar o edifício existente é a Tiago Tomás – Soldaduras, Lda. e comporta o CAE de atividade principal 25620 - “Actividades de mecânica geral”, tendo como CAE’s secundários, 28960 - Fabricação de máquinas para as indústrias do plástico e da borracha e 28992 - Fabricação de outras máquinas diversas para uso específico, n.e.-----
6. Considerando a informação constante na Memória Descritiva, a empresa a instalar no edifício existente prevê: -----
- a)-O aumento da sua capacidade produtiva e implementação de um forte incremento tecnológico cujo investimento ascende aos 3.000.000,00€, dando resposta à alínea e) do n.º 2 do artigo 10.º do regulamento do PDM; -----
 - b)-Um aumento de 15 postos de trabalho, o que permite satisfazer o requisito estipulado na alínea d) do n.º do n.º 2 do artigo 10.º do regulamento do PDM;-----
 - c)-No horizonte de 2027 um acréscimo da atividade na ordem dos 40% a que corresponderá um volume de negócios na ordem dos 6,5 milhões de euros. A previsão deste investimento físico, técnico e humano na área da economia torna-se relevante para o desenvolvimento local, dando resposta à alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º do PDM; -----
 - d)-No que se refere à avaliação das incidências territoriais constata-se que se trata de permitir dotar o atual edifício existente com o uso de indústria, não existindo qualquer alteração aos restantes parâmetros urbanísticos (área de implantação, área de construção, área de impermeabilização, cêrcea ou volumetria do edifício) pretendendo-se apenas a alteração de uso para indústria. Esta alteração, irá permitir dinamizar o edifício existente numa área próxima da área de atividades económicas da expansão sul da Jardoeira (UOPG2) não existindo impactes em termos funcionais, físico-formais e paisagísticos. Neste sentido, e tratando-se de uma preexistência, verifica-se que não resultam configurações funcionais e físicas de provocar cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração paisagística conforme se indica no n.º 2 do artigo 11.º do Regulamento do PDM. -----
- Ponderados os requisitos indicados no n.º 2 do artigo 10.º do regulamento do PDM, verifica-se que a pretensão apresenta enquadramento para avaliar o reconhecimento do interesse público. -----
- Conclusão -----
- Face ao que se expõe, propõe-se que o executivo municipal, aprecie e delibere: ---
- a) Aprovar os fundamentos que justificam a proposta de reconhecimento de interesse público cujos requisitos se encontram definidos no n.º 2 do artigo 10.º do Regulamento do PDM em vigor e melhor identificados no ponto 6 da presente informação;-----
 - b) Ao abrigo do n.º 1 do artigo 10.º permitir o enquadramento da alteração de uso de armazém para indústria em edifício legalmente existente, face à desconformidade com o uso da categoria de solo rústico – áreas florestais de produção;-----



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 5 de 5

- c) Submeter ao abrigo do n.º 6 do artigo 10.º do Regulamento do PDM em vigor, a proposta de reconhecimento do empreendimento de carácter estratégico a um procedimento de discussão pública não inferior a 20 dias, podendo os interessados consultar o processo e entregar as suas reclamações observações e sugestões por escrito. A consulta pública deve ser anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio oficial do Município em www.cm-batalha.pt-----

----- A Câmara Municipal apreciou e, tendo por base os fundamentos aduzidos na informação supracitada, deliberou, por unanimidade: -----

- i. **Aprovar os fundamentos que justificam a proposta de reconhecimento de interesse público cujos requisitos se encontram definidos no n.º 2 do artigo 10.º do Regulamento do PDM em vigor e melhor identificados no ponto 6 da presente informação;-----**
- ii. **Ao abrigo do n.º 1 do artigo 10.º autorizar o enquadramento da alteração de uso de armazém para indústria em edifício legalmente existente, face à desconformidade com o uso da categoria de solo rústico – áreas florestais de produção;-----**
- iii. **Submeter ao abrigo do n.º 6 do artigo 10.º do Regulamento do PDM em vigor, a proposta de reconhecimento do empreendimento de carácter estratégico a um procedimento de discussão pública não inferior a 20 dias, podendo os interessados consultar o processo e entregar as suas reclamações observações e sugestões por escrito. A consulta pública deve ser anunciada através de edital a afixar nos locais de estilo e no sítio oficial do Município em www.cm-batalha.pt-----**

----- ** -----

Aprovada em minuta para efeitos de execução imediata.

Está conforme o documento original existente no arquivo desta Câmara Municipal, o que certifico.

Batalha, 17/12/2024

O Presidente da Câmara Municipal

RAUL
MIGUEL
DE
CASTRO

Assinado de
forma digital por
RAUL MIGUEL DE
CASTRO
Dados:
2024.12.17
15:41:48 Z

(Raul Miguel de Castro)

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente **Projeto de Arquitetura da Legalização de Alterações de Armazém Pré-Existente com Alteração de Utilização para Indústria**, que **Tiago Tomás – Soldaduras, Ldª**, pretende regularizar num armazém preexistente, localizado na **Rua dos Pinheiros – Charneca**, Freguesia de **Batalha**, Concelho de **Batalha**, no local indicado nas plantas de localização anexas.

O prédio em que o edifício se insere está descrito na **Conservatória do Registo Predial de Batalha**, sob o n.º **1991/19920401** da freguesia de **Batalha**, trata-se de um artigo **Urbano** com a matriz n.º **7955**, com uma área de 14 000,00m², tem descrito como “Barracão de rés-do-chão e logradouro”.

Importa referir que a edificação em causa foi há época licenciada no âmbito dos processos n.º 224/94 e n.º 122/2003, tendo sido emitido o Alvará de Licença de Construção n.º 318/2003 de 22-10-2003.

A edificação existente mantém as características resultantes do seu licenciamento inicial, verificando-se que não foi concluído o pedido de autorização de utilização da mesma.

A empresa **Tiago Tomás – Soldaduras, Ldª** encontra-se em fase de aquisição do imóvel, conforme documentação de legitimidade apresentada, pretendendo regularizar as questões urbanísticas em causa (legalização das alterações verificadas), procedendo em simultâneo à alteração de uso do edifício de armazém para indústria.

2. EDIFICAÇÃO EXISTENTE:

i. Descrição e justificação da edificação existente e alterações integradas

O edifício existente traduz-se por um pavilhão linear com uma área de implantação de 2325,00m², integra 1 piso com uma cércea de 6,30m, sendo interiormente uma nave industrial ampla com zona de refeitório, vestiário e balneários integrada. Resulta uma área bruta de construção de 2325,00m², mantendo-se o já estipulado no âmbito do procedimento de licenciamento inicial.

As alterações verificadas são pontuais e traduzem-se por ajustes na caixilharia superior periférica que ganhou em altura mais amplitude (0,20m) beneficiando a luminosidade interior e construtivamente um remate mais compatível com a platibanda periférica.

Os portões frontal e laterais sofreram alteração no seu desenho, reproduzindo-se no presente projeto de arquitetura a realidade existente atualmente no local. Não se verifica qualquer abertura de novos vãos ou acessos no edifício.

Volumetricamente não foram alteradas as características inicialmente previstas, trata-se de um pavilhão industrial linear de duas águas de cobertura com platibanda periférica de remate.

Exteriormente foi reposta a área permeável de jardim inicialmente prevista, integrando-se no pavimento em betuminoso os 43 lugares de estacionamento e acesso pedonal envolvente.

Os revestimentos exteriores traduzem-se pelo reboco liso pintado a cor bege na sua generalidade; vãos em caixilharia de alumínio termolacado a azul e cobertura em duas águas materializada em painel sandwich lacado a cor cinza. A platibanda periférica linear é em chapa quinada lacada a cor azul.

ii. Enquadramento da pretensão nos planos municipais e especiais de ordenamento do território vigentes

O terreno em análise está inserido em Solo Rural – Áreas Florestais de Produção, nos termos do Regulamento do Plano Director Municipal (PDM) de Batalha. A edificação está implantada na zona de terreno frontal ao arruamento a norte (Rua dos Pinheiros), mantendo os parâmetros inicialmente licenciados.

Os alinhamentos, implantação, cêrcea, número de pisos e cota de soleira, foram definidos de acordo com o alvará de licença nº 318/03, tendo a edificação existente cumprido com os parâmetros definidos.

A utilização inicialmente apresentada de armazém, pretende-se alterar para indústria, na medida das necessidades da empresa que se encontra em fase de aquisição do imóvel.

A Tiago Tomás – Soldaduras, Ldª comporta o CAE de atividade principal 25620 - “Actividades de mecânica geral”, tendo como CAE’s secundários, 28960 - Fabricação de máquinas para as indústrias do plástico e da borracha e 28992 - Fabricação de outras máquinas diversas para uso específico, n.e., pelo que resume atividade industrial compatível com o atual PDM de Batalha.

Na medida em que o local se encontra inserido em Solo Rural – Áreas Florestais de Produção, a pretensão será enquadrada no regime de exceção pela Secção II - Empreendimentos de Caracter Estratégico, ao abrigo dos artigos 10º e 11º do regulamento do PDM de Batalha.

ENQUADRAMENTO JUSTIFICATIVO DE EMPREENDIMENTO DE CARACTER ESTRATÉGICO

Ao abrigo do artigo 10º do regulamento do PDM de Batalha pretende-se o devido enquadramento estratégico da empresa titular; a descrição da atividade industrial em causa e o investimento económico previsto decorrente da atividade a instalar no edifício em análise.

A – Identificação

– Identificação da Empresa

Firma: **TIAGO TOMÁS – SOLDADURAS, LDA**

NIPC: 514714824

Sede: Estrada EN 1 / IC2 - Km 113, 6, Pavilhão H, Santo Antão

Endereço de e-mail: tiago.tomas@ttigsoldaduras.pt

Contacto telefónico: 244 767 513

Código de acesso à certidão permanente de registo comercial: 3483-1020-0087

– Identificação do representante da empresa

Nome: TIAGO MIGUEL INACIO TOMAS

Endereço de e-mail: tiago.tomas@ttigsoldaduras.pt

Contacto telefónico: 916 509 225

B – Caracterização da Atividade Industrial

A TTIG foi constituída a 5 de janeiro de 2018, com base na experiência e know-how aprofundado do sócio fundador Tiago Tomás, que definiu como visão para a Entidade ser uma extensão das empresas clientes, proporcionando-lhes serviços e produtos de qualidade de topo, com total conformidade e segurança.

Deste modo e desde a sua constituição a TTIG tem vindo a crescer exponencialmente, tanto no que respeita ao Volume de Negócio, superior a 3,4 MEuros em 2023, face a 1,1 MEuros em 2020, como em trabalhadores, apresentando em 2023 uma equipa de 58 recursos humanos, composta por técnicos com backgrounds multidisciplinares, promovendo assim uma oferta de serviços diversificada que incluem: (i) Soldadura certificada TIG, MIG-MAG, LASER; (ii) Construção de máquinas e componentes; (iii) CNC Laser Cut; (iv) Quinagem, Calandra, calibração e, por fim; (v) Transformação de material industrial, farmacêutico e alimentar.

Estes processos produtivos permitem à TTIG apresentar uma oferta muito competitiva no desenvolvimento de soluções à medida como silos, reservatório, sem-fins, tremonhas e outros equipamentos com uma aplicabilidade transversal ao segmento industrial e cuja procura tem vindo a aumentar exponencialmente.

C – Expansão da Atividade Industrial e consolidação da instalação no Concelho de Batalha

Em agosto de 2024 a Entidade verificou ainda alterações significativas à sociedade, que aumentou o seu capital social para 141.400,00 Euros, com a entrada no novo sócio HENRIQUES, SGPS S.A., empresa de elevada notoriedade no setor e na Região que, representada por Saul Henriques, irá permitir a esta PME alavancar o seu crescimento no mercado.

Para o efeito torna-se essencial expandir a sua atividade a um novo espaço, neste caso especificamente o edifício preexistente sito na Rua dos Pinheiros – Charneca, Freguesia de Batalha, Concelho de Batalha, alvo do presente projeto de licenciamento com legalização das alterações verificadas e alteração de utilização para atividade industrial.

Ao abrigo do regime de exceção por enquadramento em empreendimento de carácter estratégico pretende-se a aplicabilidade da alínea b) do nº 2 do artigo 11º do Regulamento do PDM de Batalha, uma vez que a utilização para indústria não é prevista para a classe de solo em causa, não resultando da aplicabilidade da exceção pretendida cargas funcionais inoportáveis para as infraestruturas públicas, ou estar em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, na medida que incide numa edificação preexistente na qual se pretende apenas regularizar alterações pontuais de fachada e a sua alteração de utilização para integrar uso industrial.

A necessidade de adquirir o edifício supra referenciado surge assim como forma de incrementar a capacidade produtiva, comprometendo-se a TTIG com o grau de inovação, o reforço do compromisso com a transição climática e transformação digital e ainda com a criação de valor acrescentado para a cadeia de valor alargada do setor.

Em suma, com a nova unidade produtiva em conjunto com as instalações existentes, a TTIG irá reunir as condições físicas, técnicas e humanas necessárias para o aumento da sua capacidade produtiva e implementação de um forte incremento tecnológico, prevendo-se a necessidade de um investimento que ascende os 3.000.000,00 Euros, aos quais acresce a criação líquida mínima de 15 postos de trabalho, prevendo-se alcançar no ano cruzeiro (ano 2027) um acréscimo de atividade na ordem dos 40% face ao ano de 2023, o que corresponderá a um Volume de Negócios na ordem dos 6,5 Milhões de euros.

Todo esse investimento quer físico, técnico e humano irá permitir á TTIG apresentar uma oferta muito competitiva no desenvolvimento de soluções à medida como silos, reservatórios, tremonhas e outros equipamentos com uma aplicabilidade transversal ao segmento industrial e cuja procura tem vindo a aumentar exponencialmente.

Consequentemente todo esse investimento irá repercutir-se de forma vantajosa para toda a Região da Batalha, quer através da criação líquida de postos de trabalho como de forma indireta para todos os seus stakeholders quer a montante como a jusante.

É assim fundamentado o conjunto das necessidades específicas do empreendimento, por forma a ser dispensado o cumprimento dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a categoria de uso solo em causa (Solo Rural - Áreas Florestais de Produção), exclusivamente o tipo de uso da edificação preexistente uma vez que se torna fundamental a utilização industrial para o edifício em causa.

D – Edificação Preexistente e a sua Alteração de Uso/Adaptação para a Atividade Industrial

A edificação em causa traduz uma preexistência edificada destinada a armazém, comporta uma área bruta de construção com 2325,00m² de um único piso, formatando um pavilhão industrial linear na sua continuidade com cobertura em duas águas envolta de platibanda periférica.

A pretensão passa pela legalização de alterações pontuais de fachada, não resultando em qualquer alteração à área bruta de construção inicialmente licenciada, bem como não se altera a volumetria já inserida no local e na sua envolvente.

Não se propõem qualquer agravamento das condições de edificabilidade preexistentes, pretendendo-se apenas dotar a utilização do edifício de uso industrial, na medida da empresa que se pretende instalar conforme já descrito e justificado anteriormente.

E – Avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos

No que se refere à alínea a) do ponto nº 2 do artigo 10º do Regulamento do PDM de Batalha, não existirão quaisquer incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos, decorrentes da pretensão; na medida que se trata de uma pré-existência legal, sem alteração dos parâmetros urbanísticos formais, nomeadamente área de implantação, área de construção, área de impermeabilização, cêrcea, nº de pisos e volumetria, pretendendo-se apenas a alteração de utilização para indústria com vista à instalação da atividade industrial na edificação.

iii. Adequação da edificação existente à utilização pretendida

A adequação da construção à utilização pretendida parece-nos evidente, trata-se de um pavilhão industrial preexistente no qual se pretende regularizar pequenas alterações de fachada e proceder à alteração de utilização de armazém para indústria.

iv. Inserção urbana e paisagística da edificação, com referência especial à sua articulação com o edificado existente e o espaço público envolvente

O presente projeto insere-se em Solo Rural – Áreas Florestais de Produção, pretende-se o enquadramento no âmbito de empreendimento de carácter estratégico, verificando-se o cumprimento das demais condicionantes da legislação em vigor aplicadas na zona.

Na zona envolvente existe a zona industrial da Jardoeira com diversas indústrias e armazéns distribuídos ao longo das vias de acesso pelo que a articulação do edificado com a sua envolvente é abrangente e similar, tratando-se de uma preexistência implantada em zona florestal, tendo como edificações próximas igualmente pavilhões industriais lineares.

v. Indicação da natureza e das condições do terreno

O terreno em causa apresenta boas condições para o uso pretendido, verifica-se um perfil nivelado na sua continuidade com ligação ao arruamento público confinante a norte, tendo todas as componentes estabilizadas no local.

vi. Adequação das infra-estruturas e redes existentes

No local existem as infra-estruturas básicas: águas, telefones e electricidade. Ao nível do sistema de drenagem de águas residuais o local não se encontra servido por coletor de saneamento público. O edifício preexistente encontra-se ligado e em funcionamento com as redes de infraestrutura existentes, sendo a drenagem de águas residuais efetuada para fossa estanque, tendo o sistema preparado para futura ligação à rede pública assim que a mesma seja materializada no arruamento confinante a norte (Rua dos Pinheiros).

vii. Área de construção, volumetria, área de implantação, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira, número de fogos e respectiva tipologia.

Área Bruta de Construção	Volume de Construção	Área de implantação	Cêrcea	Numero de piso		n.º de fogos	Utilização
preexistente 2325,00 (m2)	preexistente 14 647,50 (m3)	preexistente 2325,00 (m2)	6,30(m)	0 Abaixo	1 Acima	0	Indústria

viii. Adequabilidade do projecto com a política de ordenamento do território contida no PDM de Batalha.

- ❑ Trata-se de um pavilhão industrial, implantado dentro da área definida no Regulamento do PDM de Batalha, como Solo Rural – Áreas Florestais de Produção.
- ❑ A área total terreno é de **14 000,00m²**, onde se implanta a edificação preexistente em análise.
- ❑ A edificação preexistente licenciada ao abrigo do processo nº 122/2003 comporta uma área bruta de construção de 2325,00m².
- ❑ Para efeito de estacionamento mantêm-se garantidos os 43 lugares de estacionamento privativo descobertos, pintados em logradouro frontal e lateral.

- ❑ Quadro Sinótico:

<u>ÁREA TOTAL DO TERRENO</u>	<u>– 14 000,00m²</u>
<u>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO</u>	<u>– 2 325,00m²</u>
<u>ÁREA DE CONTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO</u>	<u>– 2 325,00m²</u>
<u>ÁREA TOTAL DE IMPERMEABILIZAÇÃO</u>	<u>– 4 876,40m²</u>
<u>ÁREA TOTAL DE PERMEÁVEL</u>	<u>– 9 123,60m²</u>
<u>Nº DE PISOS</u>	<u>– 1</u>
<u>Nº DE FOGOS</u>	<u>– 0</u>
<u>ALTURA DA FACHADA</u>	<u>– 6,30m</u>
<u>VOLUMETRIA</u>	<u>– 14 647,50m³</u>
<u>ÁREA DE CEDÊNCIA</u>	<u>– 00,00m²</u>
<u>ÁREA A AFETAR AO USO DE INDÚSTRIA</u>	<u>– 2 325,00m²</u>
<u>ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO</u>	<u>– 0.16</u>
<u>ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO</u>	<u>– 0.35</u>
<u>LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE LIGEIOS PRIVATIVOS</u>	<u>– 43 LUGAR</u>
<u>LUGARES DE ESTACIONAMENTO DE LIGEIOS (PÚBLICOS)</u>	<u>– 0 LUGAR</u>

3. CONDIÇÕES TÉCNICAS E MATERIAIS APLICADOS:

i. Paredes exteriores

São em alvenaria dupla de tijolo cerâmico com isolamento pelo interior, a face exterior é rebocada e pintada à cor beje.

ii. Paredes interiores

São em alvenaria de tijolo com uma espessura de 11cm. Em ambas as faces foi aplicado um reboco liso de 1cm, posteriormente foram pintadas a cor branca.

iii. Pavimento térreo

Foi executado em argamassa, com 20cm de espessura onde assentaram as infra-estruturas necessárias. Sobre o terreno foi executada uma camada de inertes com uma altura com 30 cm de espessura após compactação para a drenagem das águas periféricas.

iv. Cobertura

A cobertura é em painel sandwich lacado a cor cinza, rematado com platibanda periférica em chapa quinada lacada a cor azul.

v. Caixilharias

São em alumínio lacado à cor azul.

vi. Vidros

São nacionais, translúcidos, com uma espessura mínima de 3mm.

vii. Portas e Portões de acesso:

As portas são normalizadas em alumínio lacado. Os portões são em chapa quinada lacada a cor branco e cinza.

viii. Guardas e ferragens:

Todas as ferragens das portas e guardas são em ferro pintado a cor cinza.

ix. Instalação elétrica

Foi executada de forma a abastecer todas as divisões com pontos luz e tomadas. Todas as tubagens estão embutidas nas paredes e pavimentos. A edificação encontra-se abastecida através da rede pública de energia elétrica há várias décadas.

x. Instalação de águas e esgotos

A edificação encontra-se abastecida através da rede pública de abastecimento de água. Ao nível da rede drenagem de águas residuais domésticas o edifício encontra-se em funcionamento e ligado à fossa estanque inicialmente projetada e construída, dado que a rede de saneamento público ainda não se encontra materializada no local.

Em tudo o mais que esta memória seja omissa observar-se-ão as boas normas de construção e os regulamentos e posturas em vigor para o efeito. Em caso de dúvida deverá ser solicitada a presença do técnico responsável.





Batalha, Dezembro de 2024

O Requerente



Fonte: Ortofotomapas CMB (30 cm), voo de 2021/08.

 Localização

 Rede viária  Rede florestal  Lugares
 Caminhos vicinais

Requerente:	Objetivo:	Freguesia:	Localidade:
Tiago Tomás - Soldaduras, Ldª	Licenciamento	Batalha	

Vértice 1 a 12 (PT-TM06/ETRS89)	x (metros)	y (metros)
1	-60985	-429
2	-60937	-420
3	-61047	-567
4	-61101	-706
5	-61104	-736
6	-61151	-727
7	-61105	-602
8	-61079	-548
9	-61008	-460
10	-60984	-428

Vértice 13 a 24 (PT-TM06/ETRS89)	x (metros)	y (metros)
Sem registos		

Assinado por: **FREDERICO NUNO MONTEIRO DA SILVA SERRA**

Num. de Identificação: 12087864

Data: 2024.11.28 13:22:08+00'00'

Informação indicativa. A área delimitada nas plantas é da responsabilidade de quem a elaborou. Coordenadas no sistema ETRS89/Portugal TM06. Câmara Municipal da Batalha | Rua Infante D. Fernando 2440-118 Batalha | Telf.: 244769110 | Fax: 244769111 | Contribuinte n.º 501290206 e-mail: geral@cm-batalha.pt | <http://www.cm-batalha.pt> | Página-1/2 | 2024-11-23T10:12:57.



Fonte: CIGeoE, Carta Militar de Portugal 1:25000, edição 2015/2016.

 Limite de freguesia  Localização

Coordenada do Centróide em WGS84:	Extensão (ETRS89/Portugal TM06)
Lat:39.6609,Long:-8.8446	xmin:-61061,ymin:-579,xmax:-61061,ymax:-579