

LOCAL: Área Empresarial de Valado dos Frades, lote 3 — Valado dos Frades

ASSUNTO: “Junção de elementos ao Proc. 3/22”

PROCESSO Nº: 3/22

REQUERIMENTO Nº: 2476/22

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
31-01-2023



Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na “ordem do dia” da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente.
Em substituição da Chefe da DAF.
01-02-2023

Ricardo Caneco



CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base nos
fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para
tomada de decisão.

31-01-2023



Maria Teresa Quinto

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº022,CMN,S,05,2633, de 30-08-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura nas quais se verifica terem sido resolvidas algumas das questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de obras de alteração/ampliação de pavilhão destinado a comércio e serviços, passe a englobar um novo uso – restauração e bebidas, sito no lote 3 na Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades, com a constituição de propriedade horizontal, com a criação de 4 frações, sendo da responsabilidade do interessado a sua descrição.

3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

4. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica detetaram-se os seguintes processos:

- Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades.
- Processo nº483/17, com alvará de licenciamento de obras de construção n.º96/17, com o 1º aditamento a 31 de Janeiro de 2020, com o alvará de autorização de utilização n.º52/21, com destino de comércio e serviços.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

6. CONSULTAS

6.1A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

6.2 INTERNAS

Gabinete Jurídico – que propõe o deferimento, conforme informação em anexo.

7. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

O local corresponde ao lote nº3, da Zona Industrial de Valado dos Frades.

O projeto apresentado cumpre as disposições do loteamento.

8. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DA NAZARÉ (RUEMN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

O projeto de arquitetura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 163/06, DE 8 DE AGOSTO

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, pelo que nos termos do disposto no nº 2 do art.º 3º do DL nº 163/16, de 8 de Agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

As infraestruturas encontram-se executadas.

13. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se o seu deferimento, fixando:

- O prazo de 18 meses para a conclusão da obra.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do III do Anexo I da Portaria nº113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;
- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;

- Projeto de rede predial de águas;
- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);
- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de condicionamento acústico;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º31/2009, de 3 de julho, com a redação atual.

30-01-2023



Maria João Cristão, Arq^ª

LOCAL: Área Empresarial de Valado dos Frades, lote 3 — Valado dos Frades

ASSUNTO: “Junção de elementos ao Proc. 3/22”

PROCESSO Nº: 3/22

REQUERIMENTO Nº: 2476/22

DESPACHO:	CHEFE DE DIVISÃO:

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo.
À DPU

25-01-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exma. Sra. Chefe da DAF,

Dra. Helena Pola.

Face aos novos elementos e, na sequência de duas reuniões mantidas entre o requerente, a Chefe da DPU, Teresa Quinto, Arq.ª e do Dr. João Graça, da Nazaré Qualifica, imbuídos do espírito de colaboração com os particulares, foi possível perceber a vontade e o projeto global do requerente.

O parecer inicialmente elaborado pelo GJ destinava-se à verificação de que o fracionamento petitionado não constituiria uma forma de impedir, restringir ou falsear a concorrência (cfr. artigos 311.º, 312.º e 313.º do Código dos Contratos Públicos - CCP). Como já referido, havia o receio de, com a autorização de

constituição de quatro novas frações permitir que quatro novos empresários, entrassem na ALE sem o necessário crivo concursal.

Este receio encontra-se infundado, porque ultrapassado.

Em primeiro lugar, é o requerente quem irá assumir a gestão de todo o espaço, tal como tem acontecido até agora.

Na memória descritiva, atestam que se pretende “englobar novos usos”, dentro da atividade empresarial principal no mesmo espaço físico, acarretando “diversas vantagens, quer do ponto de vista da sustentabilidade, reduzindo os encargos e o impacto ambiental com transportes e deslocações, mas também do ponto de vista da gestão integrada dos recursos permitindo simultaneamente fortalecer a imagem institucional da empresa perante a comunidade”.

Mais declaram que “a atividade dominante e principal é mantida, até mesmo reforçada, havendo uma ampliação da área e funcionalidades para o exercício dessa atividade, cumprindo na íntegra o objeto da empresa e programa de desenvolvimento apresentado na candidatura para alienação do lote”. Consequentemente, esta adenda de valências não se apresenta como uma “desconformidade ou alteração substancial ao programa de desenvolvimento inicial da empresa”.

Apostados na “adaptação às condições do mercado através da diversificação de serviços e produtos, imprescindível na atual conjuntura económica”, as “atividades comerciais propostas, para além da criação de postos de trabalho, alguns com recurso a mão de obra especializada, irão também funcionar como um catalisador e dinamizador comercial, manifestamente benéfico para a comunidade ao introduzir novas valências inexistentes na envolvente próxima”.

Por fim, mas não menos importante, asseveram que “à data, em nenhum dos lotes integrantes da zona industrial se encontram instaladas empresas que exerçam atividade ou disponibilizem serviços semelhantes” e que têm “conhecimento que as atividades que irão ser exercidas em todos os lotes alienados por construir também não concorrem com a nossa proposta que agora se apresenta”. Esta informação foi, aliás, secundada e corroborada pelo Dr. João Graça.

Em suma, esta proposta, para além de criar quaisquer constrangimentos concorrenciais, parece, concretizando-se, que irá trazer vantagens para o concelho da Nazaré, nomeadamente, pela criação de novas atividades e, consequentemente, novos postos de trabalho, concretizando o objetivo final de uma área de localização empresarial.

Face ao exposto, ultrapassada a questão inicialmente suscitada, nos termos do n.º 4, do artigo 6.º do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades, não vemos inconveniente no deferimento do pedido, por parte do executivo camarário, constituindo-se unidades de utilização independentes,



integradas na mesma estrutura arquitetónica, as quais podem ser objeto de fracionamento em regime de propriedade horizontal.

Mais se informa que, não implicando uma desconformidade relativamente ao programa de desenvolvimento da empresa, não nos parece necessário prover pela autorização prévia de ambas as entidades previstas no n.º1 do artigo 31.º do Regulamento para Alienação de Lotes da Área de Localização Empresarial de Valado dos Frades.

À consideração superior.

O TÉCNICO SUPERIOR

Jurista

24-01-2023

Ricardo Caneco