

Exmo. (a). Senhor(a)

Dual Borgstena Têxtil Portugal Unipessoal, Lda.

E.N.234, Km 87,7 - Apartado 35

Nelas

3520 - Nelas

Sua referência

Sua comunicação

Data

16/09/2025

Nossa Referência:

N.º Of. 8552

Proc. 02/ 2025/138

ASSUNTO: RESPOSTA À COMUNICAÇÃO, PARA UTILIZAÇÃO APÓS OPERAÇÃO URBANÍSTICA SUJEITA A CONTROLO PRÉVIO

Nos termos dos artigos 4.º-A e 62.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, é emitida resposta à comunicação de utilização, após operação urbanística sujeita a controlo prévio, submetida em 08/07/2025, em nome de **Dual Borgstena Têxtil Portugal Unipessoal, Lda.**, portador do cartão de identificação de pessoa coletiva n.º **502355409** relativa à utilização do edifício no prédio sito na Zona Industrial 2 de Nelas, em Nelas, da freguesia de Nelas, descrito na Conservatória do Registo Predial de Nelas sob o n.º 6666/15/09/2020 e inscrito na matriz predial **Urbano** sob o artigo n.º **4171** da freguesia de Nelas.

Utilização a que foi destinado o edifício - Rés do Chão destinado a: Armazém Industrial; Área de construção: 1.141,77 m2; Tipologia: ---; Número de lugares de estacionamento: 00.

Conforme atestado pelo diretor de fiscalização de obra, em termo de responsabilidade, a obra encontra-se concluída e foi executada de acordo com o projeto.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me com a máxima consideração.

Com os meus melhores cumprimentos,



O Presidente da Câmara Municipal,



(Dr. Joaquim Amaral)

Documentos em Anexo: Informação Interna n.º 15084 de 11/09/2025

UOPOA/OBRAS/ Jose. Montenegro



INFORMAÇÃO INTERNA

ASSUNTO:	Comunicação de utilização de uma ampliação do pavilhão industrial
DESTINATÁRIO:	Dr. Joaquim Amaral – Presidente da Câmara Municipal de Nelas
C/	
PROVENIÊNCIA:	UNIDADE ORGÂNICA DE PROJETO, OBRAS E AMBIENTE - Serviços Técnico de Obras e Licenciamentos Particulares – Área Técnica - João Luís Borges de Almeida Ferreira

INFORMAÇÃO**Tipo de informação:** Comunicação para utilização [Informação]**Requerente:** Dual Borgstena Textile Portugal Unipessoal, Lda**Local:** Estrada Nacional n. 234, na Zona Industrial 2 de Nelas, na freguesia de Nelas**Registo de entrada n.º** 9537, de 08/07/2025**Parecer Técnico:****I – Enquadramento Legal:**

De acordo com o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE):

SUBSECÇÃO IV - Utilização de edifícios ou suas frações

Artigo 62.º-A - Utilização após operação urbanística sujeita a controlo prévio

1 - A utilização de edifício ou fração **após a realização de operação urbanística sujeita a controlo prévio depende da entrega à câmara municipal dos seguintes documentos:**

a) Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor de obra ou pelo diretor de fiscalização de obra, no qual aqueles devem declarar que a obra está concluída e que foi executada de acordo com o projeto;

b) As telas finais, mas apenas quando tenham existido alterações do projeto, devendo as mesmas estar devidamente assinaladas.

2 - A entrega das telas finais destina-se a:

a) **Dar a conhecer a conclusão da operação urbanística, no todo ou em parte;**

b) **Arquivo na câmara municipal.**

3 - O edifício ou suas frações autónomas **pode ser utilizado para a finalidade pretendida imediatamente após a submissão da documentação prevista no n.º 1.**

4 - A entrega da documentação **não pode ser recusada nem indeferida**, exceto se os **documentos previstos no n.º 1 não tiverem sido remetidos**, devendo nesse caso, o **remetente ser notificado para remeter os documentos em falta.**

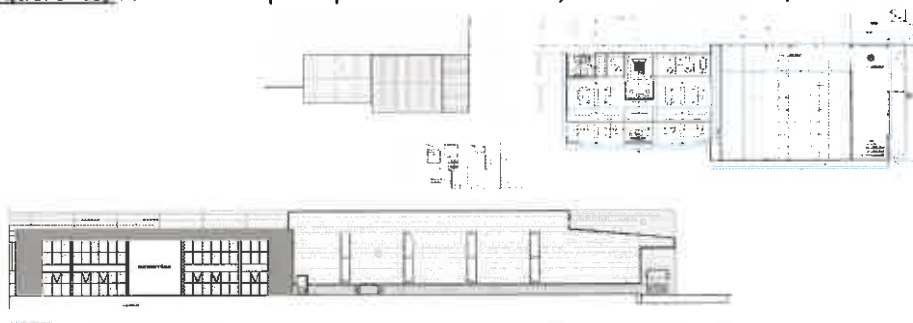
II – Verificação dos Serviços:

ID	Artigo	Elementos instrutórios	Observações
1	ANEXO I - V – N.º 28, Alínea a), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do n.º 1;	Trata-se do mesmo titular do processo de obras, coerente com a Certidão de Registo Predial entregue na altura - OK
2	ANEXO I - V – N.º 28, Alínea b), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Identificação da operação urbanística ao abrigo da qual foram realizadas as obras;	Trata-se de um licenciamento de obras de ampliação de um armazém industrial - OK
3	ANEXO I - V – N.º 28, Alínea	Termo de responsabilidade subscrita pelo diretor da obra ou do diretor de fiscalização da obra, nos termos	Foi entregue o termo de responsabilidade do diretor de fiscalização da obra , de acordo com o

	e), Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril	do n.º 1 do artigo 62.º-A do RJUE.	Ponto V da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro - A presente portaria identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual - OK
4	ANEXO I - V - N.º 28, Alínea c), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Telas finais — Alterações , quando houver modificações ao projeto na execução da obra (<u>à exceção de alterações da implantação e obras que impliquem ampliação do edifício</u>);	Constata-se que não houve alterações ao projeto de arquitetura – OK
5	ANEXO I - V - N.º 28, Alínea d), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Ficha de elementos estatísticos do INE	Não apresenta o documento. Contudo, decorridos 15 dias úteis, nos termos do artigo 11.º do RJUE, não se poderá agora solicitar o documento.

III – Parecer dos Serviços:

- Assim, nos termos do artigo 62.º-A do RJUE, visto que o comunicado de utilização **se encontra bem instruído, sou de opinião que a ampliação do pavilhão industrial pode ser utilizada para a finalidade pretendida. Notificar o requerente**, através da resposta prevista no anexo XV, da Portaria n.º 71-B/2024 de 27/02.



DADOS:

Registo predial:

- Certidão Predial emitida pela Conservatória de Nelas n.º 6666/2020091
- Artigo matricial urbano n.º 4171 da Freguesia de Nelas

Condicionantes: N.A.

Quadro de áreas referente à			Ampliação com 1 piso(s)				
Designação	Fração	Tipologia	Armazém industrial			Tipo de utilização	N.º de estac.
			Área Pavimento	Área de varandas	Alpendres		
Cave	—	—	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2		
Rês-do-chão	—	—	877,30 m2	0,00 m2	264,47 m2	Armazém e Indústria	
Primeiro andar	—	—	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2		
Área de construção	1 141,77 m2		m2	Localização:	R/C destinado a armazém e indústria	TOTAL Estacionamentos	0

Alerta: De acordo com o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, código do imposto municipal sobre imóveis (CIMI), capítulo III - matrizes prediais - artigo 13.º - Inscrição nas matrizes:

N.º 1 - A inscrição de prédios na matriz e a **atualização desta** são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no **prazo de 60 dias** contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos:

Alínea d) Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário do prédio;

NOTA: O requerente deverá contactar o Serviço de Finanças **com brevidade** a fim de esclarecer a data a partir do qual se começa a contar os 60 dias. Alerta-se que normalmente consideram a data do pedido, ou seja, **da data da entrada do requerimento no Município**.

Quanto cumpre informar, à consideração V. Ex.ª,

EM ANEXO:
p/João Ferreira

PARECER:

11.09.2025

PEDIDO DEVIDAMENTE INSTRUÍDO. NOTIFICAR O REQUERENTE CONFORME PODE UTILIZAR A **AMPLIAÇÃO DO PAVILHÃO INDUSTRIAL**, ATRAVÉS DA RESPOSTA PREVISTA NO ANEXO XV, DA PORTARIA N.º 71-B/2024 DE 27/02.

O Responsável do Serviço
(Eng.º João Luís Ferreira)

PARECER:

12.9.2025

Concordo A. considero
aprop.º

A Dirigente da Unidade Orgânica
(Eng.ª Susana Mesquita)

PARECER:

.... / /

A Vice-Presidente
(Dr.ª Elsa Loureiro)

DESPACHO 12.9.25

O Presidente da Câmara Municipal
(Dr. Joaquim Amaral)