

ALVARÁ DE LICENCIAMENTO DE OBRAS N.º 271/2018

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PROCESSO N.º LOE - 118/2018

Nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com atual redação é emitido o alvará de licenciamento de obras de construção de edifícios destinado a indústria e armazém, em nome de **RNM - Produtos Químicos, Lda.**, portador do contribuinte n.º 501753494, do prédio sito na **avenida Searas de Baixo, n.º 132**, freguesia de **Landim**, município de Vila Nova de Famalicão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 1527/20180720 e inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º 1896-P, da respetiva freguesia.

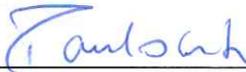
As obras, licenciadas por despacho do Presidente da Câmara Municipal de 10-08-2018 respeitam o disposto no Plano Diretor Municipal, e apresentam as seguintes características:

	Características da Obra a Licenciar
Área Total de Construção (m ²)	15.182,70
Volumetria (m ³)	239.961,00
Área de Implantação (m ²)	14.674,00
N.º de Pisos Acima da Cota de Soleira	03
N.º de Pisos Abaixo da Cota de Soleira	00
Cércea (m)	35,00
Uso a que se Destina	Indústria e armazém
Muro de vedação face à via pública/suporte (m)	444,20
Área a ceder ao domínio público (m ²)	2.219,00

Condicionamentos das obras: Nas condições do despacho de 10-08-2018 e parecer do DASU, dos quais se anexa fotocópia rubricada e autenticada com o selo branco em uso neste departamento

Prazo para a conclusão das obras	1ª Prorrogação de prazo	2ª Prorrogação de prazo
<u>730</u> dias	_____ dias	_____ dias
Início <u>10 / 08 / 2018</u> fim <u>10 / 08 / 2020</u>	início ____ / ____ / ____ fim ____ / ____ / ____	início ____ / ____ / ____ fim ____ / ____ / ____
	_____ A Coordenadora Técnica	_____ A Coordenadora Técnica

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com atual redação.

O Presidente da Câmara Municipal,  _____
(Paulo Cunha, Dr.)

Registado na Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, em 10 de agosto de 2018

A Coordenadora Técnica,  _____
(Maria José Silva)

Processo: LOE - 118/2018
Lic. Obras de Edificação
Data de Abertura: 02-03-2018
Requerente: RNM - Produtos Químicos, Lda. - 501753494
Motivo da Obra: Armazém/Indústria
Localização da Obra: Avenida Searas de Baixo, nº 132 - Landim

Informação da Chefe de Divisão

1. A requerente apresentou um pedido de licenciamento para a construção de um edifício destinado a indústria e armazém, ao abrigo da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE).
2. Em resposta à informação com despacho de 03/07/2018 a requerente apresentou:
 - 2.1. Nova planta de implantação e levantamento topográfico para análise dos Serviços de Informação Geográfica. Após análise dos Serviços de Informação Geográfica, verifica-se que os elementos apresentados se encontram em conformidade com o solicitado;
 - 2.2. Certidão da Conservatória do Registo Predial com a anexação de todos os terrenos;
 - 2.3. Planta de implantação conforme solicitado na alínea ii) do ponto 4 da referida informação.
3. Nos termos do disposto no artigo 13.ºA do RJUE foi consultada a Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG), de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 90/90 de 16 de março, a qual emitiu parecer favorável condicionado.
4. Face à dimensão e características da construção e tendo presente a sua proximidade com a área de proteção de património classificado-Mosteiro de Landim foi dado conhecimento da pretensão à Divisão de Cultura e Turismo, através da Saída de GSE n.º 28062/2017.
5. É pretensão da requerente construir um edifício destinado a

indústria e armazém de produtos químicos (Indústria tipo 1) com uma área de construção de 15.182,70m², com uma altura máxima da fachada de 35 m, composto por r/chão e dois andares e muros de vedação com a via pública com 444,20m.

6. Analisados os antecedentes processuais verifica-se que:

6.1.A pretensão surge no seguimento de uma informação prévia com parecer favorável condicionado por despacho de 7/09/2016. Verifica-se que a proposta apresentada no âmbito do presente licenciamento diverge da proposta apresentada no âmbito da referida informação prévia.

6.2.Verifica-se que o edifício existente e os arranjos exteriores encontram-se licenciados através do processo 2572/99.

6.3.A remodelação do terreno e demolição do edifício existente foram licenciadas através do alvará n.º 63 de 15/02/2018, processo LOU 3/2017.

7. De acordo com o disposto no Plano Diretor Municipal, cumpre informar que:

7.1.A pretensão localiza-se em espaço atividades económicas urbanizado e urbanizável, sendo que, para estas categorias de solo, os parâmetros urbanísticos são estabelecidos nos artigos 80.º a 82.º e artigos 90.º e 91.º do RPDM, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições, designadamente as relativas a condições gerais de edificabilidade (artigos 25.º a 28.º), a impermeabilização do solo (artigo 55.º) e a estacionamento (artigo 66.º).

7.2.O terreno da pretensão confronta com uma via local de nível 4, aplicando-se as disposições estabelecidas nos artigos 100.º e 101.º do RPDM.

7.3.Verifica-se a existência no terreno de uma linha de água, no entanto a pretensão da requerente não colide com essa servidão administrativa. Verifica-se que a proposta mantém

os arranjos exteriores da construção inicial.

8. Analisado o projeto de arquitetura, cumpre informar que:

8.1. De acordo com a classe do solo onde se insere a pretensão, informa-se que são cumpridas as disposições descritas do ponto 7.1.

8.2. É proposto um índice de utilização de 0.30 e um índice volumétrico de 4,76m³/m².

8.3. Relativamente ao índice de impermeabilização, verifica-se que o solo é impermeabilizado cerca de 74%, excedendo os 60% previstos no n.º 1 do artigo 55.º do RPDM. A requerente propõe um sistema de recolha das águas pluviais das pavimentações exteriores para uma estação de tratamento e reutilização no uso do edifício, podendo ser aceite ao abrigo da alínea d) do n.º 2 do mesmo artigo, adotando uma solução técnica adequada para garantir boas condições de sustentabilidade ambiental.

8.4. É proposta uma faixa arborizada contínua de proteção junto da área habitacional, conforme previsto no n.º 3 do artigo 82.º do RPDM.

8.5. De acordo com o disposto no artigo 90.º e 91.º, relativamente ao solo urbanizável, uma vez que a operação urbanística não implica a abertura de novos arruamentos, assegura uma correta articulação formal e funcional com o solo urbanizado e não prejudica o ordenamento urbanístico a promover, diz respeito a parcelas situadas em contiguidade com solo urbanizado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela, através de ações de urbanização ou edificação, poderá ser considerada a operação avulsa, para efeitos do disposto no artigo 108.º do RPDM.

8.6. Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende "o solo total ou parcialmente urbanizado ou

edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação". Atendendo o descrito no n.º 3 do mesmo diploma e uma vez que a área da presente pretensão, é contígua a uma área que já se encontra consolidada e está parcialmente urbanizada e infraestruturada, à luz da nova legislação, a pretensão da requerente possui características do solo urbano. Pelo que não se aplica a perigosidade de incêndio conforme o previsto no Decreto-Lei n.º 124/2006 de 28 de junho alterado e republicado pela Lei n.º 76/2017 de 17 de agosto.

8.7. Para efeitos do disposto no artigo 66.º do RPDM a proposta deve prever os seguintes lugares de estacionamento, conforme tabela em anexo: 152 lugares ligeiros privados; 30 lugares ligeiros públicos; 30 lugares pesados privados e 6 lugares pesados públicos.

8.8. A requerente propõe 152 lugares ligeiros privados; 32 lugares ligeiros públicos; 31 lugares pesados privados. Constatase que a pretensão cumpre os lugares de estacionamento privados. Para efeitos de cumprimento dos lugares públicos a requerente propõe 10 lugares ligeiros públicos, na avenida das Searas e 11 lugares na rua do Monte. É proposto que os restantes lugares públicos em falta, sejam executados dentro do terreno da requerente, pelo que não se vê inconveniente.

8.9. O processo contempla o estudo de tráfego, o qual foi desenvolvido tendo presente a execução de uma nova via de ligação ao nó da A7, conforme o previsto no artigo 102.º do RPDM, uma vez que a nova via é imprescindível para a localização da pretensão da requerente e para melhorar a acessibilidade de transportes e pessoas às áreas empresariais e residenciais situadas na envolvente. Deverá a requerente elaborar projeto da referida via de ligação à A7, tendo em vista a futura construção desta via.

8.10. O projeto de arquitetura cumpre as disposições legais do Código Regulamentar da Urbanização e Edificação,

Espaço Público e Atividades Privadas (CRUEEPAP) e do Regulamento Geral da Edificação e Urbanização (RGEU).

8.11. Analisada a proposta dos arranjos exteriores verifica-se que a requerente propõe ceder ao domínio público a área de 2.219,00m², conforme planta de implantação folha n.º 161 destinados a:

8.11.1. 841,00m² para o alargamento da avenida das Searas e rua do Monte;

8.11.2. 985,00m² destinados a passeios;

8.11.3. 263,00m² destinados a baía de estacionamento;

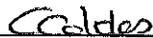
8.11.4. 130,00m² para zonas verdes.

9. Os dados fornecidos na ficha de características da obra, estimativa orçamental e ficha de elementos estatísticos são coincidentes e estão devidamente preenchidas.
10. Em face da análise efetuada, verifica-se que o projeto de arquitetura não apresenta óbices urbanísticos, nem arquitetónicos, pelo que poderá ser deferido.
11. A requerente apresentou os projetos de especialidades de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 20.º do RJUE.
12. Foi emitido parecer favorável da Divisão de Ambiente e Serviços Urbanos – Serviços de Água e Saneamento, através da Salda de GSE n.º 28828/2018.
13. Em face do exposto, propõe-se que se defira o pedido de licenciamento de obras, assim como a emissão do respetivo alvará, ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 23.º do RJUE.
14. Informa-se que a emissão do alvará de autorização de utilização fica condicionada à execução e pavimentação da área cedida ao domínio público de acordo com o ponto 8.11 da presente informação e à entrega do projeto referido no ponto 8.9.
15. Informa-se a requerente que, de acordo com o n.º 1 do artigo 80.º-

A do RJUE, até 5 dias antes do início dos trabalhos, deve informar a Câmara Municipal dessa intenção.

16. Nos termos do Código Regulamentar de Taxas Municipais o valor das taxas a liquidar é de 80.734,75 euros.
17. A requerente propõe como compensação pelo pagamento das taxas municipais relativas à emissão do alvará de construção, a elaboração do projeto da nova via, conforme documento constante nas folhas 166 a 172, que permitirá melhorar a acessibilidade e o tráfego gerado pelas empresas já existentes no local e da empresa da requerente e melhorar a mobilidade entre freguesias. Em face do exposto e considerando o interesse público, poderá ser aceite a compensação, não havendo lugar ao pagamento de taxas municipais.
18. Nos termos do n.º 3 artigo 25.º do RJUE deverá a requerente, celebrar com a Câmara Municipal escritura relativa à cedência dos espaços descritos no ponto 8.11, no prazo de 30 dias úteis após a emissão do alvará de construção e apresentar o título digital de instalação, nos termos do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 73/2015 de 11 de maio.
19. Deverá comunicar-se à requerente a informação supra.

10-08-2018



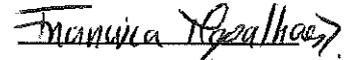
(Cristiana Caldas, Arq.ª)

Parecer Diretor Departamento

Proponho o deferimento do projeto de arquitetura e do licenciamento solicitado, podendo ser emitido o respetivo alvará de construção, nas condições da informação. A autorização de utilização fica condicionada ao cumprimento do ponto 14 da informação.

10-08-2018

A Diretora do Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística



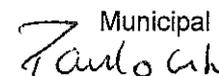
(Francisca Magalhães, Arq.ª)

Despacho

Deferido nas condições das informações.

10-08-2018

O Presidente da Câmara



(Paulo Cunha, Dr.)