



EDITAL

(Proc. 262/VT/2022)

TELMO FILIPE QUELHAS MOREIRA, Diretor Municipal de Polícia Municipal e Segurança Pública, no uso das competências subdelegadas pelo Exmo. Senhor Vereador Dr. José Guilherme Aguiar, por Despacho n.º 99/VJGA/2023 de 02 de agosto:-----

FAZ SABER, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do referido Código de Procedimento Administrativo, através da afixação do presente **Edital**, ao(s) proprietário(s) da edificação sita na Rua da Azenha, n.os 88, 122 e 152 (antiga fábrica de papel), freguesia de Sandim, Olival, Lever e Crestuma, deste concelho de Vila Nova de Gaia, de que, que, no âmbito do processo administrativo n.º 262/VT/2022, foi por despacho do Senhor Vereador do Pelouro da Fiscalização Municipal datado de 11 de Julho de 2024, proferida a decisão, cujos termos e fundamentos:-----

Em 27 de Março de 2023, foi realizada, a título oficioso, na sequência de uma denúncia efetuada por um particular, uma vistoria à edificação sita na Rua da Azenha, n.os 88, 122 e 152 (antiga fábrica de papel), freguesia de Sandim, Olival, Lever e Crestuma, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos n.os 89.º e seguintes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação que lhe é conferida pela legislação subsequente.-----

Lavrou-se auto da mesma, para cujo teor aqui se remete. De acordo com o que nele foi referido pelos peritos, está em causa, em matéria espacial, um prédio urbano, constituído por um conjunto de edificações contíguas entre si, implantadas do lado nascente da Rua da Azenha, destinadas a fábrica (antiga fábrica de papel da Azenha), compostas por cave e r/chão e por logradouro circundante.-----

Em matéria de conservação do edificado aqui em causa, importa salientar, que, após análise na sua generalidade e na sua especificidade, das patologias que pelos peritos foram elencadas, no auto de vistoria por eles lavrado, se conclui, que as mesmas, lhe conformam relevante insalubridade e insegurança, que importa corrigir, no que diz respeito à sua relação com o espaço público.-----

A situação fáctica observada enquadra-se deste modo, na previsão legal do n.º 2 do art.º 89.º do RJUE, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação que lhe é conferida pela legislação subsequente, preceito que confere a esta Câmara Municipal, a faculdade de, a todo o tempo, determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de salubridade e/ou de segurança, ou à melhoria do arranjo estético dos edifícios.-----

Em face ao exposto, e após devida ponderação dos elementos instrutórios do processo, deverá, nos termos daquele enquadramento legal, com vista à correção das patologias assinaladas no auto de vistoria, e de conseqüentemente, serem asseguradas as condições de salubridade, segurança e de arranjo estético locais, ser ordenada à proprietária, a sociedade "Propripinho, sociedade de Compra, Venda e



Construção de Imóveis, Ld^ª nos prazos máximos de 30 dias para iniciar e de 90 dias para concluir, ambos a contar da data da receção da respetiva notificação, a realização dos seguintes trabalhos:-----

EXTERIOR-----

a) Fachadas-----

1. Emparedamento de todos os vãos que possibilitam o acesso indevido ao interior das instalações.-----
2. Remoção das remanescências dos vidros existentes da caixilharia dos vãos de janela, para local apropriado.-----

b) Cobertura-----

3. Demolição das coberturas soltas em risco de queda para a via pública, e remoção dos escombros para local apropriado, com observação da Lei n.º 63/2018 de 10 de Outubro (remoção de amianto em edifícios, instalações e equipamentos de empresas).-----

c) Logradouro-----

5. Corte e remoção de roda a vegetação infestante.-----

INTERIOR/UNIDADE-----

6. Remoção dos escombros e dos resíduos acumulados no interior das instalações para local apropriado, com observação da Lei 63/2018 de 10 de Outubro (remoção de amianto em edifícios, instalações e equipamentos de empresas).-----

Refere-se que, com a entrada em vigor do *simplex urbanístico*, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de Janeiro, a realização dos trabalhos acima elencados, deixou de estar sujeita a comunicação prévia, dispensando-se assim, a apresentação dos elementos instrutórios indicados no auto de vistoria.-----

Nessa conformidade, fica notificada, para ao abrigo do disposto no artigo 121.º e 122.º Código de Procedimento Administrativo (CPA), se pronunciar, por escrito, se assim o desejar, sobre esta proposta de decisão, no prazo de quinze dias a contar da receção da respetiva notificação.-----

O referido despacho foi proferido ao abrigo da subdelegação de competências constante do despacho n. 86/PCM/2023 de 26 de Julho, proferido pelo Senhor Presidente da Câmara, com competência conferida pela Câmara Municipal. -----

Informa-se, por fim, que o presente processo (262/VT/2022) poderá ser consultado junto da Divisão da Divisão de Vistorias Administrativas, no edifício da Gaiurb – Urbanismo e Habitação, EM, sito no Largo Aljubarrota, 13 (ao Cais de Gaia), mediante pedido, sendo agendada data e hora para o efeito. -----

Para constar se passou o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos de costume.-----



EDT-CMVNG/2024/838

Período de Afixação

Início: 08/08/2024

Fim: 17/12/2024



Anexo:

- Cópia do Auto de Vistoria
- Fichas de avaliação do nível de conservação do edifício vistoriado

Ref.^a: **SAI-PMVNG/2024/2837**

Vila Nova de Gaia, **31-07-2024**

DIRETOR MUNICIPAL DE POLÍCIA MUNICIPAL E SEGURANÇA PÚBLICA

Assinado por: **TELMO FILIPE QUELHAS MOREIRA**
Num. de Identificação: 11505346
Data: 2024.07.31 13:48:00+01'00'



AUTO DE VISTORIA

Ao dia vinte e sete do mês de Março do ano de 2023 compareceram Maria Cristina Andrade dos Santos, Técnica Superior, Engenheira Técnica Civil - Rui Manuel Lopes da Silva Amorim, Técnico Superior, Engenheiro Civil e Albano Fernando Tavares de Sousa, Assistente Técnico, na qualidade de técnicos designados pela Câmara Municipal para proceder à respetiva vistoria do prédio abaixo identificado, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 90º do D.L. 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação conferida pela legislação subsequente.

Pela parte proprietária ninguém compareceu.

Em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, fica, pelo presente auto, registado o seguinte:

1 – IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO OBJECTO DA VISTORIA

Processo: 262/VT/2022

Localização

Arruamento principal: Rua da Azenha

N.º polícia: 88, 122 e 152

Freguesia: Sandim, Olival, Lever e Crestuma

Unidade: Fábrica

Descrição predial:

Artigo matricial: 13884

2 – DESCRIÇÃO GERAL DO PRÉDIO E DAS UNIDADES DO PRÉDIO OBJECTO DA VISTORIA

Descrição: Trata-se um prédio constituído por um conjunto de edificações contíguas entre si, implantadas do lado nascente da rua da Azenha, destinadas a fábrica " Antiga Fábrica de Papel da Azenha ", constituídas por cave e r/chão, e logradouro circundante.

Construtivamente a edificação em causa está executada em estrutura de betão armado (pilares, laje de pavimento e vigas), paredes exteriores e interiores em alvenaria rebocada e pintada e em alvenaria à vista, caixilharia em ferro e cobertura inclinada executada em estrutura de ferro com revestimento em chapas de fibrocimento e chapas translúcidas.

As edificações não estão dotadas de sistema de drenagem das águas residuais pluviais.

As edificações possuem as suas fachadas orientadas no sentido norte/sul/nascente e poente, estando a fachada principal voltada a poente.

Nº de pisos: 2 (dois)

Nº total de unidades: 1 (uma)

Uso das unidades objeto da vistoria: Fábrica. " Antiga Fábrica de Papel da Azenha", devoluta.

Descrição da unidade objeto da vistoria:

2.1. – Unidade - Fábrica

Período de Afixação

Início: 08/08/2024 Fim: 17/12/2024

2.1.1. – Fábrica “ Antiga Fábrica de Papel da Azenha” – É constituída por vários pavilhões compartimentados de cave e r/chão, destinados à atividade laboral, arrumos, arrecadações, escritórios e instalações sanitárias.

3 – DESCRIÇÃO DO ESTADO GERAL DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA, DE SALUBRIDADE E DE ESTÉTICA DO PRÉDIO / UNIDADE OBJETO DA VISTORIA

3.1. – EXTERIOR

a) Fachadas

Degradação/desagregação do reboco e do revestimento por pintura.

Inexistência parcial da caixilharia dos vãos de portas e de janelas, e deterioração da caixilharia existente dos vãos de janela, na qual ainda se encontram vários vidros dos quais muitos se encontram partidos e indiciam risco de despreendimento e queda.

(fotografias nº 01, 02, 03, 04)

b) Cobertura

Inexistência de algumas áreas da cobertura, por motivo de desabamento, e indícios de continuidade do processo, encontrando-se os respectivos escombros acumulados no interior das instalações, dos quais se salienta os escombros das telhas de fibrocimento que indiciam conter fibras de amianto dada a sua antiguidade, com o conseqüente risco para a saúde pública.

(fotografias nº 05, 06, 07)

c) Logradouro

Logradouro envolvente revestido de arbustos, mato, silvados e a mais variada vegetação, e daí propagando a conseqüente proliferação de insetos e animais daninhos, constituindo insalubridade local, com risco para a saúde pública e eventual perigo em caso de incêndio.

(fotografias n.º 11, 12)

3.2. – PARTES COMUNS (INTERIOR)

Não existem.

3.3. – UNIDADE

3.3.1. – Unidade - Fábrica

3.3.2. – Fábrica “ Antiga Fábrica de Papel da Azenha” – Interior da unidade com grande acumulação de escombros resultantes do desmoronamento parcial da cobertura, da queda de vidros dos vãos de janela e da desagregação de alguns rebocos e revestimentos de paredes e dos tetos, incluindo a acumulação de resíduos depositados por terceiros de forma indevida. Inexistência de caixilharia e dos madeiramentos interiores. Inexistência das redes de abastecimento de água, de águas residuais e de eletricidade.

(fotografias n.º 08, 09, 10)

3.4. – IDENTIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

(Apurado através da determinação do nível de conservação do imóvel constante da respetiva ficha de avaliação anexa ao processo)

3.4.1. – Unidade - Fábrica

O estado de conservação é MAU



RMA
ATB

Período de Afixação

Início: 08/08/2024

Fim: 17/12/2024

4 – DESCRIÇÃO DAS OBRAS PRECONIZADAS

4.1 Obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético/ Obras de demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou oferecem perigo para a saúde pública e para a segurança de pessoas – n.º 2 e 3 do artigo 89º do RJUE

4.1.1 – EXTERIOR

a) Fachadas

Emparedamentos de todos os vãos que possibilitam o acesso indevido ao interior das instalações.

Remoção das remanescências dos vidros existentes da caixilharia dos vãos de janela, para local apropriado.

b) Cobertura

Demolição das coberturas soltas em risco de queda para a via pública, e remoção dos escombros para local apropriado, com observação da Lei nº63/2018 de 10 de Outubro (remoção de amianto em edifícios, instalações e equipamentos de empresas).

c) Logradouro

Corte e remoção de toda a vegetação infestante.

4.1.2. – PARTES COMUNS (INTERIOR)

Não existem.

4.1.3. – UNIDADE

4.1.3.1. – Remoção dos escombros e dos resíduos acumulados no interior das instalações, para local apropriado, com observação da Lei nº63/2018 de 10 de Outubro (remoção de amianto em edifícios, instalações e equipamentos de empresas).

4.2 Obras de conservação necessárias à manutenção da segurança, salubridade e arranjo estético – n.º 1 do artigo 89º do RJUE.

Não aplicável.

5 – PRAZO PARA A REALIZAÇÃO DAS OBRAS PRECONIZADAS

- 30 dias úteis para o seu início.

- 90 dias úteis para a sua conclusão.

6 – QUESITOS FORMULADOS PELO PROPRIETÁRIO

A parte proprietária não formulou quaisquer quesitos.

7- ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS NECESSÁRIOS PARA A EXECUÇÃO DAS OBRAS

7.1 - Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais.



Período de Afixação

Início: 08/08/2024 Fim: 17/12/2024

7.2- 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;

7.3-Termo de responsabilidade assinado pelo diretor de obra, redigido de acordo com o modelo disponibilizado para o efeito na página de internet (ou com o disposto no anexo III da Portaria 113/2015 de 22 de Abril), acompanhada pela declaração emitida por associação pública de natureza profissional comprovativa da respetiva qualificação e pelo comprovativo de contratação do diretor de obra, por vínculo laboral ou de prestação de serviços, por parte da empresa responsável pela execução da obra, conforme previsto no n.º 4 do artigo 22.º da Lei 31/2009, de 3 de Julho, com a redação conferida pela legislação subsequente;

7.4-Declaração de titularidade de alvará de empreiteiro de obras particulares, através do modelo disponível em www.gaiurb.pt, com indicação do n.º do alvará de que é titular, que confira habilitações adequadas à natureza ou valor da obra, para posterior consulta/verificação no portal do IMPIC - Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção;

7.5-Apólice de seguro de construção válida à data da sua apresentação, acompanhada do último recibo do pagamento do prémio;

7.6-Apólice de seguro válida à data da sua apresentação, que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho, nos termos previstos na Lei 100/97, de 13 de setembro, acompanhada do comprovativo do último recibo do pagamento do prémio;

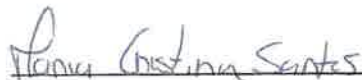
7.7- Livro de Obra;

7.8- Declaração da solução de gestão e controlo de transporte de Resíduos de Construção e Demolição (RCD), indicando a solução que irá ser utilizada para a remoção, transporte e destino final dos (RCD) produzidos em obra de acordo com o disposto no art.º 27º do Regulamento de Resíduos Sólidos Urbanos e Higiene do Município de Vila Nova de Gaia, de acordo com o modelo disponibilizado para o efeito na página de internet. O tratamento de RCD deve cumprir os requisitos previstos no Decreto-Lei 46/2008, de 12 de março, e ser encaminhado para local autorizado pelas entidades competentes

8 - DOCUMENTOS ANEXOS

8.1. – Relatório fotográfico com duas páginas.

E nada mais havendo a tratar dá-se por encerrado este auto.



(Maria Cristina Andrade dos Santos)



(Rui Manuel Lopes da Silva Amorim)


(Albano Fernando Tavares de Sousa)



**ANEXO AO AUTO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
PROCESSO N.º 262/VT/2022**



Foto n.º 01 – Vista frontal da edificação



Foto n.º 02 – Vista da zona de entrada da edificação



Foto n.º 03 – Vista frontal da edificação



Foto n.º 04 – Fachada lateral direita da edificação



Foto n.º 05 – Vista da cobertura pelo interior



Foto n.º 06 – Vista da cobertura pelo interior



Período de Afixação

Início: 08/08/2024

Fim: 17/12/2024



Foto n.º 07 – Vista da cobertura pelo interior



Foto n.º 08 – Resíduos acumulados no interior



Foto n.º 09 – Resíduos acumulados no interior



Foto n.º 10 – Resíduos acumulados no interior



Foto n.º 11 – Vegetação infestante no logradouro



Foto n.º 12 – Vegetação infestante no logradouro



EDT-CMVNG/2024/838

RMG

MS
18

Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(nos termos do n.º 5 do artigo 90º do RJUE)

PROCESSO 262-VT-2022

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: Rua da Azenha
 Número: 88 A 152 Andar: Localidade: SANDIM, OLIVAL, LEVER E CRESTUMA Código postal: 4415-405 SANDIM VNG
 Distrito: PORTO Concelho: VILA NOVA DE GAIA Freguesia: SANDIM, OLIVAL, LEVER E CRESTUMA
 Artigo matricial: 13884 Fração:

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício	N.º de unidades do edifício	Época de construção	Tipologia estrutural	N.º de divisões do locado	Uso do locado
2	1	1972	BETÃO ARMADO		FÁBRICA

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura			X				x 6	= 18
2. Cobertura					X		x 5	= 5
3. Elementos salientes						X	x 3	= 0
Outras partes comuns								
4. Paredes						X	x 3	= 0
5. Revestimentos de pavimentos						X	x 2	= 0
6. Tectos						X	x 2	= 0
7. Escadas						X	x 3	= 0
8. Calxilharia e portas						X	x 2	= 0
9. Dispositivos de protecção contra queda						X	x 3	= 0
10. Instalação de distribuição de água						X	x 1	= 0
11. Instalação de drenagem de águas residuais						X	x 1	= 0
12. Instalação de gás						X	x 1	= 0
13. Instalação eléctrica e de iluminação						X	x 1	= 0
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	x 1	= 0
15. Instalação de ascensores						X	x 3	= 0
16. Instalação de segurança contra incêndio						X	x 1	= 0
17. Instalação de evacuação de lixo						X	x 1	= 0
Locado								
18. Paredes exteriores			X				x 5	= 15
19. Paredes interiores			X				x 3	= 9
20. Revestimentos de pavimentos exteriores			X				x 2	= 6
21. Revestimentos de pavimentos interiores			X				x 4	= 12
22. Tectos			X				x 4	= 12
23. Escadas			X				x 4	= 12
24. Calxilharia e portas exteriores					X		x 5	= 5
25. Calxilharia e portas interiores					X		x 3	= 3
26. Dispositivos de protecção de vãos						X	x 2	= 0
27. Dispositivos de protecção contra queda					X		x 4	= 4
28. Equipamento sanitário					X		x 3	= 3
29. Equipamento de cozinha						X	x 3	= 0
30. Instalação de distribuição de água					X		x 3	= 3
31. Instalação de drenagem de águas residuais					X		x 3	= 3
32. Instalação de gás						X	x 3	= 0
33. Instalação eléctrica					X		x 3	= 3
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	x 1	= 0
35. Instalação de ventilação						X	x 2	= 0
36. Instalação de climatização						X	x 2	= 0
37. Instalação de segurança contra incêndio						X	x 2	= 0

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
 Índice de anomalias

(a) 113
 (b) 57
 (a/b) 1,98

RMF
 413

Período de Afixação

Início: 08/08/2024 Fim: 17/12/2024

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
2	INEXISTÊNCIA DE ALGUMAS ÁREAS DA COBERTURA, POR MOTIVO DE DESABAMENTO, E INDÍCIOS DE CONTINUIDADE DO PROCESSO, ENCONTRANDO-SE OS RESPECTIVOS ESCOMBROS ACUMULADOS NO INTERIOR DAS INSTALAÇÕES, DOS QUAIS SE SALIENTA OS ESCOMBROS DAS TELHAS DE FIBROCIMENTO QUE INDICIAM CONTER AMIANTO DADA A SUA ANTIGUIDADE, COM O CONSEQUENTE RISCO PARA A SAÚDE PÚBLICA.	(Fotos nºs. 05, 06, 07)
8	INEXISTÊNCIA PARCIAL DA CAIXILHARIA DOS VÃOS DE PORTA E DE JANELAS, E DETERIORAÇÃO DA CAIXILHARIA EXISTENTE DOS VÃOS DE JANELA, NA QUAL SE ENCONTRAM VÁRIOS VIDROS DOS QUAIS MUITOS SE ENCONTRAM PARTIDOS E INDICIAM RISCO DE DESPRENDIMENTO E QUEDA.	(Fotos nº. 01, 02, 03, 04)
10, 11 e 13	INEXISTÊNCIA DAS INSTALAÇÕES DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS E DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO.	(Fotos nºs. 08, 09, 10)
24, 25, e 27	INEXISTÊNCIA PARCIAL DA CAIXILHARIA E PORTAS EXTERIORES E DETERIORAÇÃO DA EXISTENTE. INEXISTÊNCIA DE CAIXILHARIA E PORTAS INTERIORES. INEXISTÊNCIA DE DISPOSITIVOS DE PROTEÇÃO CONTRA QUEDA.	(Fotos nºs. 01, 02, 03, 10)
30, 31 e 33	INEXISTÊNCIA DAS INSTALAÇÕES DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA, DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS E DE ELETRICIDADE.	(Fotos nºs. 08, 09, 10)

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6º da Portaria 1192-B/2006, declaro que:

• O estado de conservação é:

Excelente Bom Médio Mau X Péssimo

• O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é **Mau**

- a preencher apenas quando tenha sido efetuada a avaliação da totalidade do prédio - aplicável não aplicável

• Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes? Sim Não X

G. Observações

H. Técnicos

Nome dos técnicos: MARIA CRISTINA ANDRADE DOS SANTOS
RUI MANUEL LOPES DA SILVA AMORIM
ALBANO FERNANDO TAVARES DE SOUSA

Data da vistoria: 27-03-2023

I. NÍVEL DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 90.º do RJUE, e no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro, declara-se que o imóvel acima identificado possui o seguinte Nível de Conservação:

2

Assinaturas:

Maria Cristina Santos
Rui Amorim
Albano Fernando Tavares de Sousa



EDT-CMVNG/2024/838