



**GONDOMAR**  
CÂMARA MUNICIPAL |

Departamento de Gestão Urbanística  
e Obras Particulares

Divisão de Gestão Urbanística em Rio Tinto

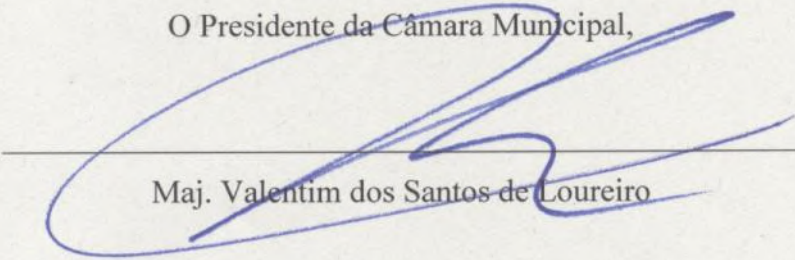
## EDITAL

### ACESSIBILIDADES – DECRETO-LEI Nº 163/2006

Nos termos do artigo 10º, nº 7 do Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto, por meu despacho de 29 de Outubro de 2010, FAÇO PÚBLICA, a justificação de motivos, que faz parte integrante do processo administrativo nº 2613/08 do Divisão de Gestão Urbanística em Rio Tinto, a que se refere o nº 6 daquele mesmo artigo, constante dos documentos anexos.

Paços do Município de Gondomar, 03 de Novembro de 2010

O Presidente da Câmara Municipal,



---

Maj. Valentim dos Santos de Loureiro



**CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR**  
DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA EM RIO TINTO

**INFORMAÇÃO**

De: José Luís Vasconcelos

Data: 26 de Outubro 2009

Para: Exmº Senhor Chefe de Divisão

Assunto: Procº nº 2613/08

Em aditamento à informação de 23 de Junho de 2009, informa-se o seguinte:

- Tendo por base o parecer jurídico emitido em 12.1.2009, segundo o qual, enquadra a legalização da construção requerida neste processo, no âmbito do regime de excepção do artigo 10º do DL 163/2006, informa-se o seguinte:

Vamos analisar a fundamentação apresentada, para se verificar se tem enquadramento nas razões previstas na lei, nomeadamente a desproporcionalidade de meios económico-financeiros e a dificuldade de realização de obras.

1- Tratando-se de um edifício antigo, com uma estrutura assente em paredes de granito de elevada espessura, a integração de um elevador (plataforma elevatória) irá implicar a necessidade de uma alteração profunda da estrutura do edifício, com custos elevados, para além de ir ocupar parte de um espaço comercial de pequenas dimensões. A estimativa de custos desta alternativa é de 49.500 €.

2- Optando pela colocação de uma cadeira elevatória na escada, haverá necessidade alterar a escada existente, refazendo-a e reforçando-a, visto a existente não ter a largura mínima para a instalação deste tipo de equipamento. Esta solução também implica perda de área útil no estabelecimento comercial. A estimativa dos custos desta opção será de 20.750 €.

3- Relativamente ao rendimento auferido pela proprietária do edifício e as despesas inerentes, parece-nos que se trata de uma matéria com alguma subjectividade, já que a legislação não define critérios objectivos sobre a matéria.

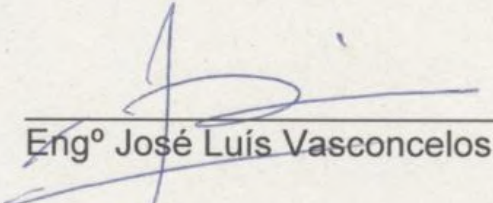


**CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR**  
DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA EM RIO TINTO

Em resumo, podemos afirmar que o rendimento anual bruto gerado pelo edifício é de 10.134 €, de acordo com os elementos fornecidos pela requerente ou seja menos de metade do valor da solução mais barata, não considerando as perdas durante as obras e os custos das restantes obras, como é o caso da reformulação da casa de banho. Assim, podemos afirmar, que relativamente ao rendimento gerado pelo imóvel, qualquer das soluções possíveis para dar cumprimento ao DL 163/2006, envolvem meios económicos-financeiros desproporcionados.

Como é referido nos pontos 1 e 2, a desproporcional dificuldade técnica da execução de qualquer das soluções possíveis, parece-nos evidente e com fundamento.

O Técnico Sup<sup>o</sup> 1<sup>a</sup> Categoria

  
Engº José Luís Vasconcelos

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

---

A **D. Maria Fernanda Silva Santos Teixeira**, vem na qualidade de usufrutuária do prédio que possui nos n.º 48-52 da Rua D. Afonso Henriques, freguesia de Rio Tinto, Concelho de Gondomar, **responder ao ofício n.º 000527 de 09.03.09.**

No referido ofício é solicitada a apresentação de justificação detalhada e sustentada sobre a desproporcionalidade dos meios económico-financeiros necessários para o cumprimento em obra dos requisitos do DL 163/06 de 8 de Agosto.

Face ao teor do ofício acima referido, foi solicitado um **parecer técnico** sobre a possibilidade da **colocação de um elevador** de acesso entre o r/c e o andar. No referido parecer é mencionado que as obras a realizar seriam de grande monte e de grande responsabilidade dado que o edifício é bastante antigo e teria que ser efectuado um reforço estrutural para o seu suporte, para além de que uma das lojas do r/c teria que ver a sua área reduzida, dado que não é possível implantar o elevador em local que não interfira com as lojas ou com os escritórios arrendados.

Também foi colocada a hipótese da **colocação de uma cadeira elevatória de escada**, no entanto, para a sua colocação em segurança, também é necessário efectuar um reforço na parede onde vai ser colocado o braço elevatório de suporte da cadeira, para além do facto de que a largura das escadas iria ficar significativamente reduzida. Tal implicaria, forçosamente, alargar a escadas em questão, coisa que não poderá ser possível sem retirar espaço à loja comercial contígua que se encontra arrendada há mais de 20 anos, acrescendo, ainda, o espaço necessário de acesso ao escritório existente no rés-do-chão.

Assim, quer a colocação de elevador quer a colocação da predita cadeira, só será possível com a ocupação de espaço que se encontra arrendado o que não é nem jurídica nem financeiramente viável.

Quanto a **instalação sanitária**, esta teria que ser totalmente renovada e ampliada, dado que actualmente não tem condições para cumprir as disposições referidas no DL 163/06 de 8 de Agosto.

Ana Rita



A realização de qualquer das obras acima mencionadas, irão demorar algum tempo a ficarem concluídas, sendo que durante esse período o edifício não iria poder ser utilizado dado que não irão estar reunidas as condições de segurança e higiene necessárias ao seu bom funcionamento. Esta situação também acarreta custos para a requerente, dado que não poderá receber as rendas durante a duração das obras, para além de ter que indemnizar os arrendatários pelo facto de eles não poderem trabalhar.

Todas as obras necessárias e custos acessórios acima referidos são **demasiado dispendiosos**, o que as torna **impossíveis de realizar**, como se pode aferir pelos seus custos, tanto mais que a requerente é reformada e apenas poderá contar com a sua reforma (271,00€) e com o valor das rendas (844,50€) que recebe.

A estes rendimentos prediais é necessário ter em conta que a requerente ainda tem que pagar anualmente o valor de **EMI** (1.867,62€), que é um valor bastante elevado conforme se pode comprovar pelos documentos anexos.

Isto, para além de ter que pagar ainda **IRS** sobre o valor das rendas.

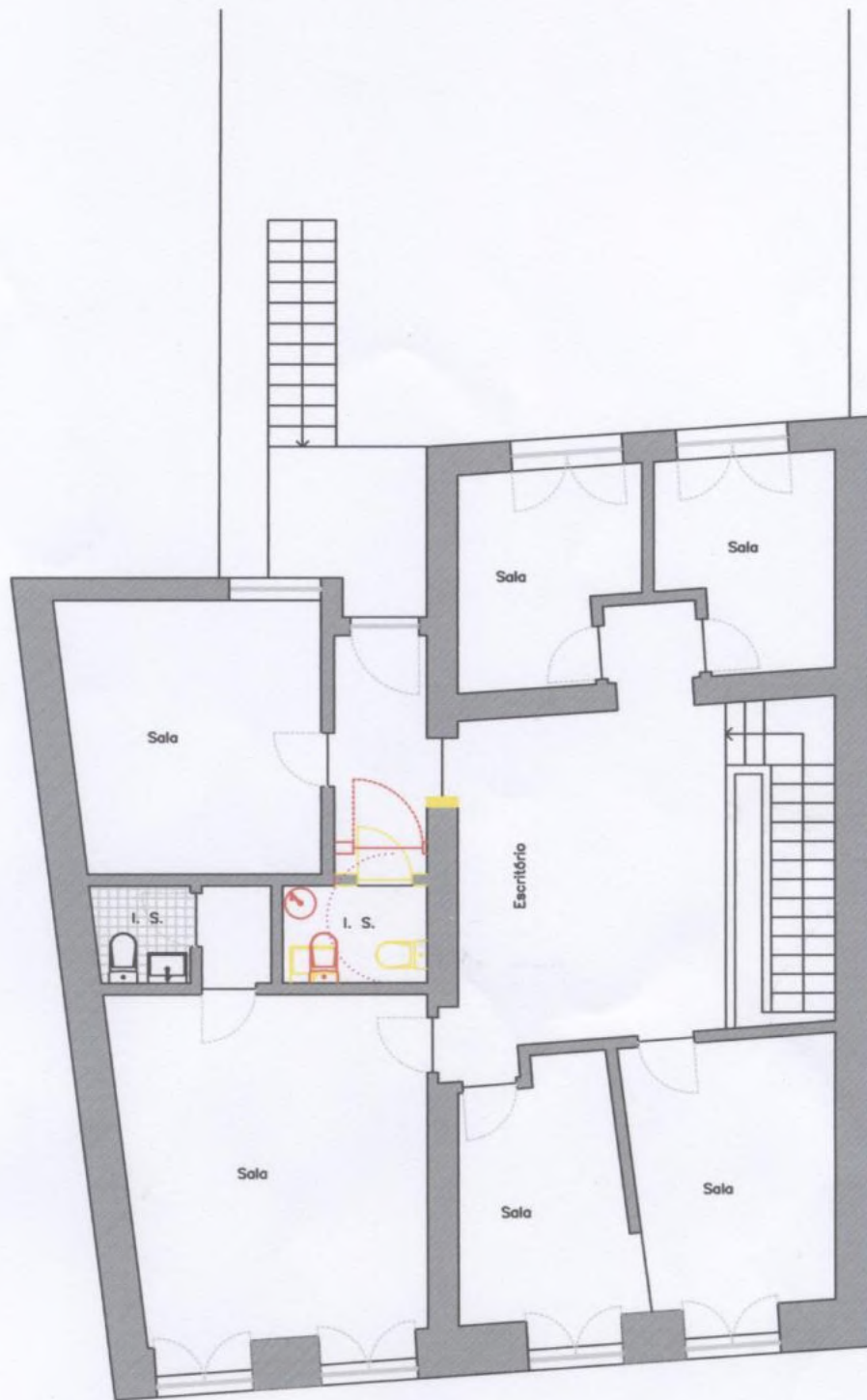
Face ao exposto, solicita-se a máxima compreensão em relação á desproporcionalidade da situação financeira da requerente e do elevado valor das obras a realizar, bem como a **dispensa do cumprimento** das disposições do **DL 163/06** por se enquadrar nas **excepções** referidas nos **art. 9º e 10º** do referido diploma.

Em anexo á presente memória descritiva juntam-se elementos elucidativos da situação agora descrita, nomeadamente, comprovativo da situação financeira da requerente (comprovativos do pagamento de IMI e do montante de pensão de reforma, e cópias dos recibos) e contrato de arrendamento, parecer técnico do engenheiro civil responsável pelos projectos de especialidades e orçamento solicitado a uma empresa de construção para a eventual execução das obras necessárias ao cumprimento do referido DL.

Pede Deferimento,

V. N. Famalicão, 22 Abril de 2009

(A arquitecta)



PISO 1

Ana Rita



Ana Rita Santos  
Arquitecta

Praceta da Liberdade, Loja 4  
4760 V. N. Famalicão  
Tel.: 252313313  
Telex.: 967076084  
e-mail: ritaparedes@sapo.pt

Requerente **MARIA FERNANDA SILVA SANTOS TEIXEIRA**

Local da Obra **Rua D. Afonso Henriques - Rio Tinto - Gondomar**

Designação **1º PISO - Casa de Banho Acessível**

Escala **1/100** Data **Abril 2009**

Desenho nº **01**



CONDALTOM- Construções do Alto Tâmega, Lda, vem por este meio e a pedido de MARIA FERNANDA SILVA SANTOS TEIXEIRA, apresentar uma proposta para a dotação do edifício situado na Rua D. Afonso Henriques, n.º 48-52, Freguesia de Rio Tinto, Gondomar, de condições de acessibilidades, nas condições apresentadas pela requerente e a seguir listadas:

Alternativa a) Com elevador doméstico. Inclui os seguintes trabalhos:

- a1) – Inspeção prévia das condições da estrutura do edifício a avaliar a intervenção a realizar: 500 euros;
- a2) – Colocação de elevador/cabine e demais trabalhos acessórios (condicionado pelo resultado da inspeção considerada no item anterior): 25000 euros;
- a3) – Fomecimento de elevador/cabine do tipo ainda a determinar, de reduzidas dimensões e do tipo doméstico, para acesso ao piso superior: 15000 euros;
- a4) – Adaptação de instalação sanitária para acessível a indivíduos de mobilidade condicionada: 5000;
- a5) – Adaptação das comunicações do edifício a acessível a indivíduos de mobilidade condicionada, nomeadamente alargamento de portas de entrada na compartimentação e abaixamento de soleira nas entradas principais: 4000 euros.

Total: 49.500,00 E (quarenta e nove mil e quinhentos euros)

Alternativa b) Com cadeira de escadas. Inclui os seguintes trabalhos:

- b1) – Inspeção prévia das condições da estrutura do edifício a avaliar a intervenção a realizar: 250 euros;
- b2) – Colocação de cadeira de escada e demais trabalhos acessórios (condicionado pelo resultado da inspeção considerada no item anterior): 1500 euros;
- b3) – Fomecimento de cadeira de escada do tipo ainda a determinar, para acesso ao piso superior: 10000 euros;
- b4) – Adaptação de instalação sanitária para acessível a indivíduos de mobilidade condicionada: 5000;
- b5) – Adaptação das comunicações do edifício a acessível a indivíduos de mobilidade condicionada, nomeadamente alargamento de portas de entrada na compartimentação e abaixamento de soleira nas entradas principais: 4000 euros.

Total: 20.750,00 E (vinte mil, setecentos e cinquenta euros)

Aos valores apresentados acresce imposto à taxa legal em vigor.

Proposta válida por 60 dias.

Gratos pela vossa consulta, considere-nos disponíveis para qualquer necessário esclarecimento.

**CONDALTOM**  
Construções do Alto Tâmega, Lda.

A Gerência

Porto, 21 de Abril de 2009

## DECLARAÇÃO / PARECER TÉCNICO

NELSON JOÃO SEUANES DE MAGALHÃES, membro efectivo da Ordem dos Engenheiros n.º 43517, licenciado em engenharia civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, consultado na qualidade de técnico com experiência em projecto de engenharia civil, por MARIA FERNANDA SILVA SANTOS TEIXEIRA, contribuinte fiscal n.º 161 803 377, portadora do bilhete de identidade n.º 2666316 emitido em 13 de Janeiro de 1999 pelo arquivo de identificação de Lisboa, residente em Rua Alberto Sampaio n.º 1065 5ºB, 4760-292, Vila Nova de Famalicão, para emitir um parecer sobre a viabilidade de instalação de uma plataforma de elevação de pessoas entre pisos, com o propósito de garantir a acessibilidade a pessoas de mobilidade condicionada, para o edifício situado nos n.º 48 - 52 da Avenida Afonso Henriques, freguesia de Rio Tinto, concelho de Gondomar, vem dar conhecimento, por intermédio da presente declaração da posição assumida em relação ao assunto.

Precedem ao parecer final as seguintes observações:

- Actualmente é recomendado que a elevação de pessoas por plataforma seja realizada em opção por cabines fechadas (como por exemplo os modelos Orion ou Gulliver da ThyssenKrupp ®), justificado sobretudo pelos riscos associados à utilização desses sistemas por invisuais ou amblíopes, na garantia de acessibilidade total e em detrimento das plataformas elevatórias sem cabine (como por exemplo existe no mercado plataforma elevatória modelo A5000 da ThyssenKrupp ®);
- A inserção de uma cabine de elevação com umas dimensões mínimas de implantação previsivelmente iguais a 1,50 x 1,50 m, obriga à compartimentação, tal como pode ser observado pelo desenho anexo no qual se apresenta o posicionamento indicado para este equipamento, após estudo das diversas implicações e alternativas. Efectivamente as garantias de comunicação à sala localizada nas traseiras do rés-do-chão associadas ao imperativo de privilegiar a ocupação em zonas comuns conduz a um posicionamento que afecta o mínimo possível a compartimentação sem contudo deixar de obrigar a uma redução do espaço comercial do rés-do-chão;
- Será indispensavelmente necessário realizar um reforço estrutural de laje por quebra de ligações de continuidade, tarefa cuja dificuldade e risco terão de ser avaliados por inspecções a realizar previamente à determinação da solução, uma vez que não existe acesso ao esquema estrutural.

Volta  
↑

Contudo e com base em experiência prévia no desenvolvimento de actividade é de supor que o único ponto mais delicado, em termos estruturais e decorrente desta abertura na laje, esteja relacionado com a suspensão do encontro superior da escada interior, sendo igualmente possível de antever uma moderada dificuldade na execução desta tarefa;

- Será necessário executar uma parede de apoio à plataforma, sendo recomendável a execução de uma parede de blocos de betão reforçados, do lado direito ao do sentido de entrada na plataforma pelo nível do rés-do-chão, intercalando de 1,20 metros em 1,20 metros pontos de amarração de estrutura ou pistão hidráulico, acessórios à plataforma;

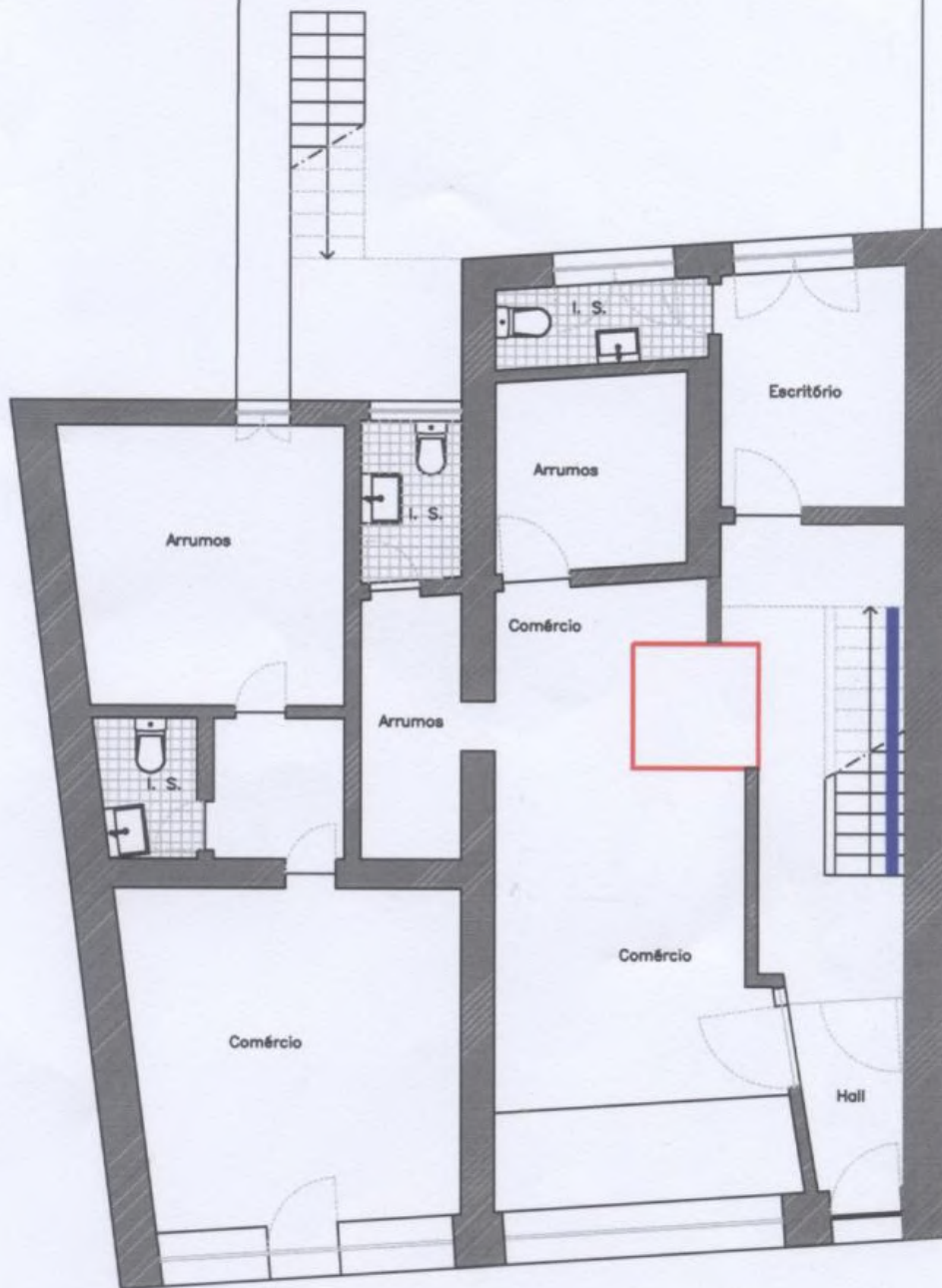
- Em função da escolha por plataforma elevatória poderá ser necessário realizar um afundamento da cota no piso de arranque que constituirá o fosso do elevador (esta opção poderá ser dispensada no caso de elevadores hidráulicos que são contudo mais onerosos;

- É de prever a suspensão do acesso aos pisos superior durante o período de instalação.

- Complementamente sugere-se o recurso a cadeiras elevatórias de escada que admitam troços em curva (como é exemplo no mercado a cadeira elevatória modelo Confort Plus da ThyssenKrupp ®), nas condições do traçado apresentado no desenho anexo a esta exposição. Contudo alerta-se desde já que tal opção obrigará a um alargamento da escada de acesso ao piso superior, uma vez que esta solução funciona com uma calha inferior aparente que reduz, sobretudo no patamar, significativamente a largura do cobertor dos degraus. Esta opção não dispensa, novamente, a redução de espaço privado da loja comercial do rés-do-chão e corresponderá a um custo acessório de reconstrução de escada nunca inferior a 7500 euros, a somar ao custo da cadeira elevatória que por si só corresponderá a um investimento de cerca de 10000 euros.

Assim, conclui-se que a dotação de plataforma elevatória para pessoas no edifício alvo deste parecer carece de prévia concordância entre todos os proprietários e arrendatários entre outros aspectos no que diz respeito à modificação da estrutura enquanto parte comum do edifício, carece de aceitação de todos os proprietários e arrendatários que fiquem com área comum reduzida a assumir essa mesma redução e a suspender a actividade do decorrer da obra, carece de aceitação por parte do arrendatário do comércio que terá a sua área diminuída e, obriga a um investimento mínimo estimado de cerca de quarenta mil euros (40.000 euros, distribuídos em partes iguais por mão-de-obra, plataforma elevatória e, demais materiais e despesas). Sem o cumprimento simultâneo das condições acima expostas não se garante viabilidade para a colocação do equipamento.

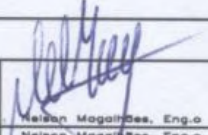
*Alfonso Secanes de Casalluega*



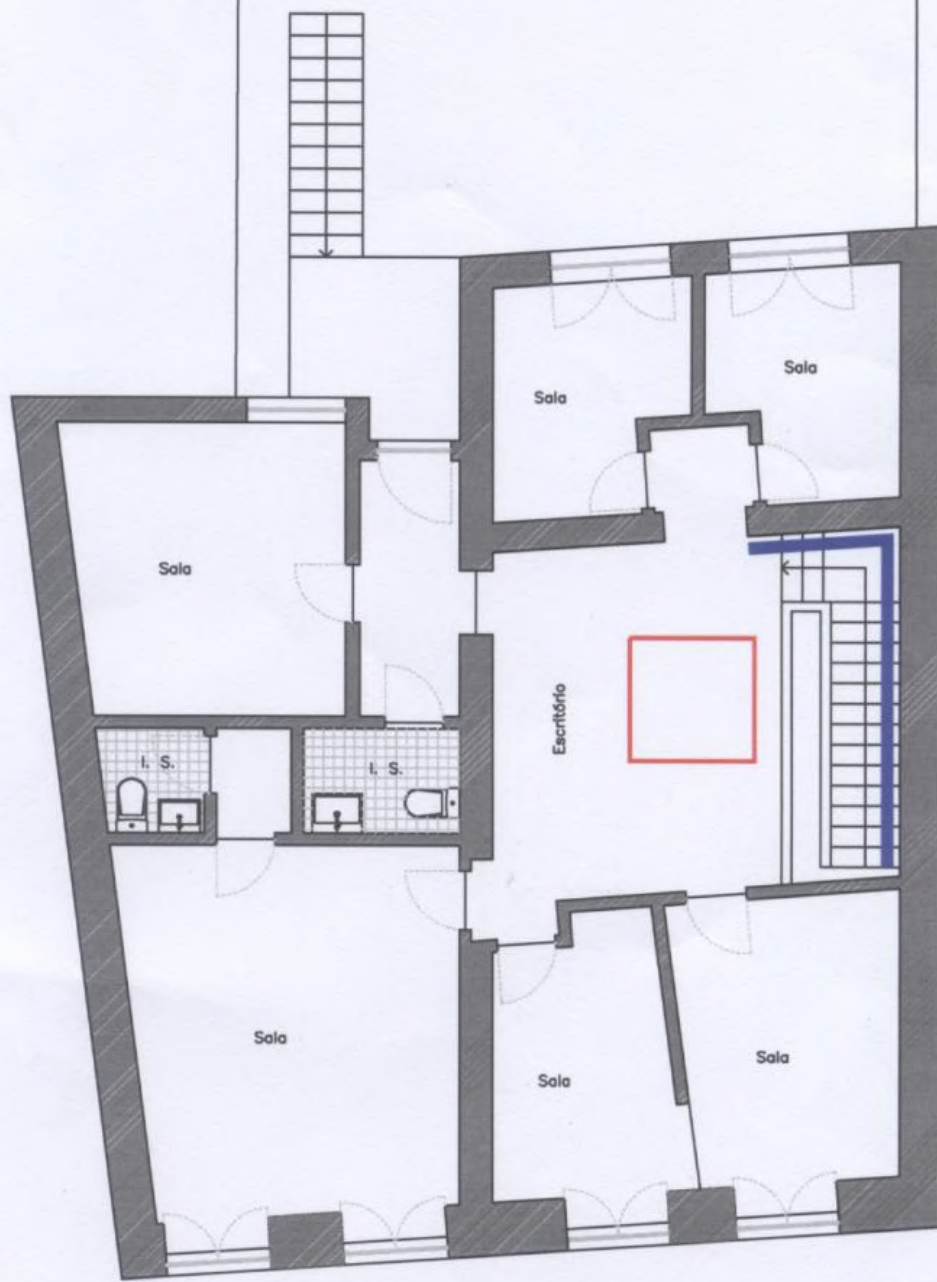
RÉS-DO-CHÃO

**NOTA 01:** INSERÇÃO DA PLATAFORMA ELEVATÓRIA NAS CONDIÇÕES EXPOSTAS NO TEXTO DA PRESENTE DECLARAÇÃO

**NOTA 02:** SUGESTÃO DE TRAÇADO PARA ESCADA ELEVATÓRIA ACESSÍVEL.

	projecto:	LEGALIZAÇÃO DE ALTERAÇÕES	técnico:	
	requer:	MARIA FERNANDA SILVA SANTOS TEIXEIRA	des:	Nelson Magalhães, Eng.º
	morada:	RUA D. AFONSO HENRIQUES, N.º 48-52, RIO TINTO, GONDOMAR	ver/col:	Nelson Magalhães, Eng.º
	esp.:	DECLARAÇÃO / PARECER TÉCNICO	escalas:	<input type="checkbox"/> 1:20 <input type="checkbox"/> 1:100 <input type="checkbox"/> 1:500 <input type="checkbox"/> 1:50 <input type="checkbox"/> 1:200 <input type="checkbox"/> S/ Escal.
	descr:	PLANTA DO RÉS-DO-CHÃO	fase:	Licenciamento
		data:	Abril de 2009	
		referência:	5012B01 vrs LE1	

Este documento é propriedade do autor e não pode ser copiado, reproduzido, actualizado, no todo ou em parte, ou comunicado a terceiros sem a expressa autorização do mesmo. Este documento deverá ser devolvido ao autor quando tal seja solicitado.  
Desenho assistido por computador



PISO 1

**NOTA 01:** INSERÇÃO DA PLATAFORMA ELEVATÓRIA NAS CONDIÇÕES EXPOSTAS NO TEXTO DA PRESENTE DECLARAÇÃO

**NOTA 02:** SUGESTÃO DE TRAÇADO PARA ESCADA ELEVATÓRIA ACESSÍVEL.

	projecto:	LEGALIZAÇÃO DE ALTERAÇÕES	técnico:	
	requer:	MARIA FERNANDA SILVA SANTOS TEIXEIRA	des:	Nelson Magalhães, Eng.º
	morada:	RUA D. AFONSO HENRIQUES, N.º 48-52, RIO TINTO, GONDOMAR	ver/col:	Nelson Magalhães, Eng.º
	esp.:	DECLARAÇÃO / PARECER TÉCNICO	escalas:	<input type="checkbox"/> 1:20 <input checked="" type="checkbox"/> 1:50 <input type="checkbox"/> 1:100 <input type="checkbox"/> 1:500 <input type="checkbox"/> 1:50 <input type="checkbox"/> 1:200 <input type="checkbox"/> S/Esc
	descr:	PLANTA DO PRIMEIRO PISO	fase:	Licenciamento
			data:	Abril de 2009
			referência:	5012B02

Este documento é propriedade do autor e não pode ser copiado, reproduzido, actualizado, no todo ou em parte, ou comunicado a terceiros sem a expressa autorização do mesmo. Este documento deverá ser devolvido ao autor quando tal seja solicitado.  
Desenho assistido por computador