

**INTERESSADO:** Filipe Alexandre Estrelinha**LOCAL:** Rua General Humberto Delgado — Famalicão**ASSUNTO:** “Prorrogação”**PROCESSO Nº:** 81/21**REQUERIMENTO Nº:** 1541/21**DELIBERAÇÃO:**

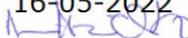
Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
16-05-2022

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.  
16-05-2022

Helena Pola  
Chefe da Divisão Administrativa e Financeira**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido com base nos fundamentos do  
teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão final.16-05-2022  
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 nº2021,CMN,S,05,1367, de 12-05-2021, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de facto e de direito plasmados na nossa informação de 11-05-2021, nomeadamente:

- Viola o art.º6º, 7ºe 35º do PDM
- Não cumpre a ficha I-31 do Decreto Regulamentar n.º5/2019 de 27 de Setembro.

O requerente solicitou prorrogação de prazo, para proceder a alterações e efetuar consultas externas, tendo os pedidos parecer favorável através do ofício n.º2021,CMN,S,05,01969 de 23-06-2021 e ofício n.º2021,CMN,S,05,2848 de 07-10-2021, sem no entanto ter sido apresentado novos elementos ao procedimento.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de obras de alteração/reconstrução de edifícios para habitação unifamiliar, sito na Rua Humberto Delgado, Quinta Nova – Famalicão.

### 3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), 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:

- Processo de pedido de isenção de autorização de utilização nº209/16.

### 5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido por:

- RAN
- As condicionantes no âmbito dos recursos hídricos

- Servidão administrativa da EN242.

## 6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- Agência Portuguesa do Ambiente – que indica que o processo está mal instruído.
- Infraestruturas de Portugal – que indica parecer favorável condicionado.

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

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

### Na planta de ordenamento

“Áreas de agricultura intensiva” compreendendo áreas de regadio e outras áreas da RAN aplicando-se o disposto no art.º 35.º.

### Na planta de condicionantes

“Reserva Agrícola Nacional” inserido no regadio do paul da Cela e dos campos de Valado dos Frades e Maiorga, aplicando-se o disposto no art.º 6.º e 7.º.

- Art.º 6.º do PDM – Reserva Agrícola Nacional
- Indica o art.º 7.º do PDM que as áreas abrangidas pelo perímetro de rega do paul da Cela e dos campos de Valado dos Frades e Maiorga constituem sempre áreas non aedificandi.
- Indica o art.º 35.º do PDM

### *Áreas de agricultura intensiva*

1 — Nas áreas de agricultura intensiva, correspondentes às abrangidas pelo perímetro de rega do paul da Cela e campos de Maiorga

*e Valado de Frades, apenas será permitido o uso agrícola, de acordo com a legislação em vigor.*

2 — Nas áreas de agricultura intensiva não abrangidas por perímetros hidroagrícolas, e quando, nos termos da lei, forem autorizadas

*obras com finalidade exclusivamente agrícola, a construção de habitações para fixação de agricultores ou para os proprietários dos*

*prédios incluídos nestas áreas, as edificações ou os abrigos fixos ou móveis,*

*se for esse o caso, ficarão sujeitos aos seguintes condicionamentos:*

*a) Suspensão, D.R., 2ª série - n.º 69, Aviso n.º 7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010;*

*b) Suspensão, D.R., 2ª série - n.º 69, Aviso n.º 7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010;*

*c) Suspensão, D.R., 2ª série - n.º 69, Aviso n.º 7164/2010, ponto 3, alínea h), publicada a 9 de abril de 2010.*

*d) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser assegurados por sistema autónomo, salvo se o interessado financiar a extensão das redes públicas e esta for também autorizada.*

Assim sendo, a proposta viola o art.º6º, 7ºe 35º do PDM.

## 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 n.º 8 do art.º 20.º do RJUE, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante não cumpre:

- a) A ficha I-31 do Decreto Regulamentar n.º5/2019 de 27 de Setembro, onde indica que, passo a citar:

*“Conforme a tipologia dos edifícios, o fogo pode tomar a designação de:  
– Moradia, quando o fogo ocupa a totalidade do edifício, a qual adota ainda a designação de:  
Isolada, quando o edifício está completamente separado de qualquer outro edifício (com exceção dos seus edifícios anexos);...”*

Assim a tipologia da edificação , não cumpre a definição atrás citada, não podendo apresentar uma tipologia T9.

- b) Deverá ser esclarecido o encaminhamento das águas pluviais, nos edifícios existentes nas extremas do terreno.

## 9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 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 n.º 2 do art.º 3º do Decreto-Lei 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 ARQUITÉTICA

Aceitável.

## 11. ENQUADRAMENTO URBANO

Deverá ser tido em consideração o indicado no ponto 7 desta informação.

## 12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

## 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 indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

05-05-2022



Câmara Municipal da Nazaré  
Avenida Vieira Guimarães  
NAZARÉ  
2450-000 - NAZARÉ

S/ referência	Data	N/ referência	Data
NZR2021/00279		<b>S029333-202104-ARHTO.DOLMT</b>	29/04/2021
	Proc.	<b>ARHTO.DOLMT.00897.2021</b>	

Assunto: Reconstrução / Alteração de Edifício de Habitação - Famalicão - Nazaré  
Req. - Filipe Alexandre Estrelinha

O processo em análise foi submetido através do Sistema de Informação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (SIRJUE), com a identificação NZR2021/00279. O requerente Filipe Alexandre Estrelinha, (NIF 224031759), instruiu o presente processo para análise de pedido de reconstrução/ alteração de edifício de habitação, na Rua Humberto Delgado nº 119, Quinta Nova, Freguesia de Famalicão, Concelho da Nazaré. Em prédio descrito na Conservatória da Nazaré sob o nº 2986 e inscrito na matriz da freguesia de Famalicão sob o nº 1534 Urbana e sob o nº 4 Rustica na secção nº S1-S2.

De acordo com o PDM da Nazaré a parcela está inserida em Outras Áreas Agrícolas e no Regadio dos Campos de Valado de Frades/Maiorca, colidindo a nascente com linhas de água, ficando sujeita à servidão administrativa do domínio hídrico.

O edificado existente é composto por vários volumes de tamanhos e características distintas localizados ao longo do terreno, encontrando-se na sua maioria bastante degradados. Como parte do edificado existente se situa no limite do terreno / limite da margem da linha de água, é proposto, segundo a memória descritiva entregue, *"demolir todo o edificado que se situa na faixa de 10m de afastamento da linha, reconstruir o restante e embora seja uma área "non aedificandi" ao demolir parte do edificado propõe-se construir um pequeno anexo de apoio à habitação sem aumentar a área de implantação e de construção existente."*

O edifício proposto tem nove quartos (T9), para habitação dos proprietários e futuramente para alojamento local. É composto por 4 volumes separados:

- Edifício A - Reconstrução da "casa mãe", edifício principal de dois pisos com 4 unidades de alojamento;
- Edifício B - reconstrução do barracão /adega do vinho que reconvertemos em duas unidades de alojamento;
- Edifício C - cozinha e sala de estar dos proprietários;



- Edifício D - arrumos, zona técnica e garagem.
- No exterior é proposto demolir a piscina existente, construir uma nova e criar varias zonas de estar/lazer.



(figura 1 – Planta de implantação)

A parcela de terreno está sujeita à servidão administrativa do domínio hídrico, de acordo com o Decreto-Lei nº 54/2005, de 15 de Novembro, alterada e republicada pela Lei nº 31/2016, de 23 de agosto, sendo assim sujeita às servidões administrativas estipuladas no artigo 21.º da mesma lei, onde se considera margem do curso de água não navegável ou flutuável, uma faixa de 10 metros contínua ao leito, contada a partir da aresta ou crista superior dos taludes marginais do leito da linha de água.

A intervenção, construções, muros e arranjos exteriores carecem de licenciamento prévio das utilizações dos recursos hídricos (TURH), ao abrigo da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, alterada e republicada pelo Decreto-lei n.º 130/2012, de 22 de junho e Decreto-lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, a qual deverá cumprir com as seguintes condições, para além de outras que possam vir a ser impostas em fase de licenciamento, decorrentes de detalhes do projecto:

- É considerada pelos nossos serviços como estritamente não edificante, a zona que compreende o leito e os 5 metros imediatamente adjacentes à crista superior do talude da linha de água. Nesta faixa não é autorizada a execução de quaisquer alterações significativas de cotas nem instalações verticais de carácter fixo;
- Não é permitida a construção em alvenaria faixa vertical a uma distância inferior a 5m, medidos a partir da crista superior do talude marginal das linhas de água;
- É permitida a colocação de vedações, constituídas por prumos de madeira cravados no solo e rede metálica plastificada, a uma distância superior a 1,5m da crista superior do talude da linha de água. Dá-se preferência a vedações em sebe viva, que poderão ser plantadas cumprindo o mesmo afastamento;
- O espaço remanescente entre a vedação e o talude da linha de água terá de ser mantido em boas condições de limpeza e manutenção. Esta área deve ser alvo de arranjo paisagístico, por exemplo, através da plantação de espécies de flora típica das zonas ribeirinhas do Oeste, promovendo ao longo dos tempos a consolidação da galeria ripícola;



- Os arranjos exteriores deverão contemplar a regularização das margens da linha de água de modo a promover a sua valorização ambiental e paisagística. Esta, tem de ser facilmente acessível pelo interior da propriedade, no sentido de se promover a sua limpeza e desobstrução. Para o efeito deverá apresentar uma solução que preveja o reforço da galeria ripícola de modo a evitar a erosão hídrica do talude e consequente assoreamento do curso de água.

De acordo com os IGT disponíveis, é previsível que a parcela esteja inserida em solos classificados como REN. Assim, de forma a dar cumprimento ao disposto no Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de agosto, na sua redação atual, solicita-se o enquadramento no referido regime, pela CCDRLVT, nomeadamente a identificação da(s) a(s) tipologia(s) em presença.

Face ao exposto, considera-se que o processo não se encontra corretamente instruído, não devendo ser submetido novo requerimento, ao abrigo do RJUE, sem a prévia avaliação no que concerne ao licenciamento da utilização dos recursos hídricos, que não dispensa a conformidade com os IGT aplicáveis, incluindo com o regime jurídico das áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional.

Com os melhores cumprimentos,

A Administradora Regional da ARH Tejo e Oeste

*Susana Fernandes*

Susana Fernandes

vp/



**DIREÇÃO DE SERVIÇOS DA REDE E PARCERIAS**  
**Gestão Regional de Leiria e Santarém**  
 Estrada Nacional 1 km 107,7 - Chão da Feira  
 2480-060 Calvaria de Cima - Porto de Mós  
 Portugal  
 T +351 212 879 000 · F +351 244 143 472  
 grlra@infraestruturasdeportugal.pt

Exma. Senhora  
 Presidente da CCDR-LVT - Comissão de  
 Coordenação e Desenvolvimento Regional de  
 Lisboa e Vale do Tejo  
 Rua Braamcamp, nº 7  
 1250-048 Lisboa

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	SAÍDA/PROCESSO	DATA
NZR2021/00279		2950802-008	2971559-007	3580LRA210408	04-05-2021

**Assunto: Assunto: EN242 - km 40,160 - ME – Famalicão – Concelho de Nazaré**

**Construção/ampliação de edifício de habitação existente destinado a habitação e alojamento local**

**Filipe Alexandre Estrelinha**

Relativamente ao pedido efetuado e em termos de localização informamos que, a pretensão cumpre com a zona de servidão non aedificandi estabelecida na alínea d) do nº8 do artigo 32º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei nº34/2015, de 27 de abril, pelo que a Infraestruturas de Portugal, SA **emite parecer favorável à pretensão condicionado porém ao seguinte:**

- Ao licenciamento do acesso e à autorização das vedações pela IP, SA, em conformidade com o estabelecido no nº1 e alínea a) do nº2 do artigo 42º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei nº34/2015, de 27 de abril, devendo, para o efeito, apresentar requerimento, diretamente nesta Gestão Regional, via e-mail, com o projeto em formato digital dwf e pdf, e em conformidade com o estabelecido no nº7 do artigo 42º, e com os pressupostos estabelecidos no nº1 e nº2 do artigo 51º e alínea b) ou alínea c) do nº1 do artigo 55º, incluindo os seguintes elementos:
  - Requerimento, dirigido ao Gestor Regional, devendo constar a identificação do requerente (nome, estado, NIF e residência), a especificação do objeto do pedido, a identificação do local (Distrito, Concelho, Freguesia, rua/estrada);
  - Memória descritiva e justificativa, contendo os elementos necessários para a avaliação da pretensão;
  - Planta de localização à escala 1:2000 ou 1:1000, com delimitação do terreno/indicação do local;
  - Planta de implantação à escala 1:200, e restantes peças desenhadas, com delimitação e indicação discriminada da área bruta de construção das edificações, correspondente à superfície total edificada (somando todos os pisos acima e abaixo da cota de soleira com inclusão da área de estacionamento), cotadas ao eixo e à zona da estrada das vias rodoviárias sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, SA;
  - Planta, Alçado e corte das vedações, inseridas na zona de servidão non aedificandi, à escala 1:100, cotado ao eixo, à zona da estrada da EN242. Fazendo nota que, a vedação deverá cumprir com o disposto alínea b) ou alínea c) do nº1 do artigo 55º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei nº34/2015, de 27 de abril;
  - Projeto do acesso, incluindo perfis longitudinal e transversais abrangendo as propriedades

Para maior eficiência, a IP imprime a preto e branco

IP.MOD.006 | V27



confinantes e, a zona da estrada e a estrada, sistema de drenagem e sinalização horizontal e vertical e em conformidade com os pressupostos estabelecidos no nº1 e nº2 do artigo 51º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei nº34/2015, de 27 de abril, atendendo às condições de circulação, segurança rodoviária, visibilidade, e à fluidez do tráfego que circula na na EN242.

O acesso deverá ser pavimentado e mantido em bom estado de conservação, a partir da faixa de rodagem, com calçada, pavimento betuminoso ou outro equivalente, a distância suficiente que garanta a retenção de detritos, terras ou outros materiais;

Na perspetiva de Segurança Rodoviária e no caso em concreto, deverá ser efetuada proposta de acesso que concentre todos os movimentos num único local, preferencialmente o mais a Norte possível, com uma conceção geométrica simples, tanto quanto possível na perpendicular e uma zona de espera de modo que a entrada e saída dos veículos se faça sem prejuízo para a fluidez e segurança rodoviária.

- Projeto de drenagem no interior da propriedade e na zona contigua com a via rodoviária EN242, devendo ser assegurado o normal escoamento das águas e a necessária inclinação, para que as águas pluviais não fiquem acumuladas na zona da estrada e por conseguinte na plataforma da mesma, atendendo às condições de segurança e circulação rodoviária. Sendo que as águas da propriedade deverão ser recolhidas no interior da mesma;

Informamos que a liquidação e cobrança das respetivas taxas encontram-se suspensas por força do disposto no n.º 2 do artigo 259.º da Lei 42/2016, de 28 de dezembro (Orçamento de Estado para 2017), reservando-se a Infraestruturas de Portugal, S.A. no direito de no prazo legal proceder à liquidação das correspondentes taxas.

Mais se informa que o processo administrativo encontra-se disponível para consulta, nos dias úteis, das 09.00h às 12.30h e das 14.00h às 17.00h na sede da Gestão Regional de Leiria com a morada indicada no cabeçalho desta notificação, sujeita a agendamento prévio para o telefone ou correio eletrónico indicados no cabeçalho desta notificação.

Com os melhores cumprimentos.

O Gestor Regional,

 Assinado de forma digital por VÍTOR  
MANUEL MORAIS SEQUEIRA  
Dados: 2021.05.04 17:39:06 +01'00'

Vítor Manuel Morais Sequeira

(Ao abrigo da subdelegação de poderes conferida pela Decisão DRP 01/2019)

(TFFS/VS)