



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Camara Municipal

INFORMAÇÃO

**INTERESSADO:** ODILIA SILVERIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS,LDA

**LOCAL:** Quinta Nova — Famalicão

**ASSUNTO:** “Formulário nº 1321 - Junção de Elementos”

**PROCESSO Nº:** 154/21

**REQUERIMENTO Nº:** 1297/22

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
03-10-2022

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.  
03-10-2022

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que, com base nos fundamentos e termos do teor da informação, proponho, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão, o deferimento do pedido de licenciamento da operação de loteamento condicionado:

- ao cumprimento do parecer emitido pela APA;
- à compensação em numerário correspondente à não cedência das parcelas destinadas para implantação de espaços verdes e de equipamento de utilização coletiva;
- antes da emissão do competente alvará de loteamento, à emissão prévia do alvará de loteamento com obras de urbanização correspondente à realização da operação de loteamento correspondente ao prédio confinante a norte, também em nome do promotor, que diz respeito ao Processo n.º 3/16, através do qual se fará a ligação das infraestruturas.

03-10-2022

Página 1 de 4  
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 nº2022,CMN,S,05,652, de 18-02-2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de loteamento nas quais se verifica terem sido resolvidas as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação.

**2. IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se do pedido de licenciamento de operação de loteamento, com a criação de 9 lotes, sito na Quinta Nova, freguesia de Famalicão.

**3. SANEAMENTO**

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

**4. ANTECEDENTES**

Não se detetaram antecedentes.

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

O local não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

**6. CONSULTAS****6.1 EXTERNAS**

Foi consultada a seguinte entidade:

- Agencia Portuguesa do Ambiente – que emitiu parecer favorável condicionado.

**6.2 INTERNAS**

Foram consultadas:

- S.M.N. (Serviços Municipalizados da Nazaré) - que indica, passo a citar:

*“A emissão de parecer relativo à viabilidade de ligação das infraestruturas só ocorrerá após a entrega, preferencialmente em formato digital, dos respetivos projetos de especialidades.”*

- D.O.M.A. (Divisão de Obras Municipais e Ambiente) - que indica, passo a citar:

*“A solução de uma lagoa de infiltração e amortecimento requer muita manutenção e deve ser substituída por outra solução que não acarrete também problemas de saúde pública com a retenção de águas por demasiado tempo. Existem outras formas de obviar a possível erosão a jusante, sem colocar em risco a saúde pública e o meio ambiente. Nesta fase pode ser deferido este projeto.”*

- Eng. Nuno Ferreira, para se pronunciar sobre as infra-estruturas viárias - que indica, passo a citar:

*“Não se vêem inconvenientes na solução apresentada.”*

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

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º7/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso nº 7031/2016), 3.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso nº 14513/2019) e 4.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

### Na planta de ordenamento

“Espaço Urbanizável - categoria H3” aplicando-se o disposto no artº52.

- Admitindo a área proposta de 10.761,20m<sup>2</sup>, é concedida uma área de construção de 3.228,36m<sup>2</sup>, sendo propostos 3.225,00m<sup>2</sup>. A proposta cumpre as condicionantes 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**

Estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

### **8.1 DISCUSSÃO PÚBLICA**

O loteamento foi sujeito à prévia discussão pública, porque excede os 10% da população do aglomerado urbano (conforme planta do SIG- Sistema de Informação Geográfica, anexa), que se insere a pretensão, alínea c), do ponto 2, do art.º 22º do R.J.U.E. (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L. 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação. Segundo informação de 29-09-2022, não foi rececionado qualquer oposição.

## 8.2 CEDÊNCIAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Por deliberação n.º111/2022, proferida em reunião de Câmara Municipal realizada em 14/02/2022, de não se justificar a cedência de parcelas para implantação de espaços verdes e de equipamento de utilização coletiva e aceitar a sua compensação em numerário, ponto n.º4, do art.º44º do RJEU. O calcula deverá ser efetuado sobre as seguintes áreas:

- cedência para espaços verdes é de 252,00m<sup>2</sup>;
- cedência para equipamentos de utilização coletiva é de 315,00m<sup>2</sup>.

## 9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 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 DL n.º 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. ENQUADRAMENTO URBANO

De acordo com o entendimento perfilado pela chefe da DPU, a proposta apresenta um enquadramento urbano aceitável.

## 11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

Deverão ser cumpridas as indicações das entidades consultadas, sendo da responsabilidade do requerente a ligação às infra-estruturas existentes.

## 12. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto conforme dispõe o art.º21º do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação actual, proponho o seu deferimento.

Caso venha a ser essa a decisão deverá ainda o interessado apresentar no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento a comunicação prévia para a realização das respectivas obras de urbanização conforme dispõe a alínea a) do n.º1º do art.º71º do D.L. n.º555/99, de 16 de Dezembro, na redação actual, Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

29-09-2022

**Maria João Cristão, Arq.º**



Câmara Municipal da Nazaré  
Avenida Vieira Guimarães  
2450 - 000 Nazaré

S/ referência	Data	N/ referência	Data
NZR2021/00313		<b>S074098-202112-ARHTO.DOLMT</b>	13/12/2021
	Proc.	<b>ARHTO.DOLMT.02604.2021</b>	

Assunto: Operação de Loteamento.  
Local: Rua António Lopes - Qta Nova - Famalicão - Nazaré.  
Requerente: Odília Silvério - Investimentos Imobiliários, Lda.

Relativamente ao assunto em epígrafe e após análise das peças processuais submetidas no Sistema de Informação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (SIRJUE), verifica-se que 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 fluviável, 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 pretensão confina, a norte, com uma parcela analisada anteriormente (ARHTO.DOLMT.02416.2017), em nome da mesma Requerente, para outra operação de loteamento.

A intervenção proposta (construções, muros, arranjos exteriores), carece 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:

- As parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas, definidas no artigo 10.º e seguintes da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, republicada na Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto, estão sujeitas a servidões administrativas previstas no artigo 21.º da mesma Lei, nomeadamente a uma servidão de uso público, no interesse geral de acesso às águas, para efeitos de fiscalização e policiamento pelas entidades competentes;
- Para efeitos do disposto no parágrafo anterior, deve considerar uma faixa de proteção do Domínio Hídrico, que no caso dos cursos de água não navegáveis ou fluviáveis compreende uma área contígua aos leitos com 10m de largura, medidos a partir da crista superior dos taludes marginais;



- 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, vertical, em alvenaria/betão, não são passíveis de licenciamento, devendo ser removidas, independentemente da data da sua realização e do autor da obra;
- É permitida a colocação de vedações, constituídas por prumos de madeira cravados no solo e rede metálica plastificada/ovelheira, 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 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;
- A linha de água tem de ser facilmente acessível pelo interior da propriedade, no sentido de se promover a sua limpeza e desobstrução. Conforme o disposto na alínea b), do ponto 5, do artigo 33º, do Decreto-Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e em complemento com o Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de março, a limpeza e desobstrução de linhas de água é da responsabilidade dos proprietários com terrenos confinantes e, das respetivas autarquias, dentro de zonas urbanas.

O projeto da operação de loteamento em causa terá necessariamente de contemplar o projeto de arquitetura paisagística, dotado do devido termo de responsabilidade, que inclua a valorização natural e paisagística deste espaço afeto à faixa de servidão administrativa do Domínio Hídrico, sem o qual os nossos serviços não emitirão qualquer título para utilização dos recursos hídricos, referente à atual pretensão.

No que concerne aos muros de vedação (identificados nas peças desenhadas), comunica-se que não é permitida a vedação transversal aos leitos dos cursos de água, por constituírem um obstáculo à livre circulação das águas.

O abastecimento de água deverá ser da rede pública e as águas residuais domésticas deverão ser ligadas ao coletor municipal. Para este efeito deverá apresentar declaração da Câmara Municipal ou entidade gestora, comprovativa da disponibilidade de prestação do serviço.

No que se refere à bacia de retenção e passagem hidráulica, comunica-se que as mesmas, carecem, igualmente, de licenciamento prévio das utilizações dos recursos hídricos (TURH).

Face ao descrito e no âmbito das competências dos serviços da APA/ARHTO, informa-se Vossa Exa. que de acordo com os termos da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, republicada na Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto, da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, republicada no Decreto-Lei n.º 130/2012, de 22 de junho e do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na redação dada pela Lei n.º 44/2012, de 29 de agosto, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado. Condicionado à emissão do título – *[Licença/ Autorização] de Utilização dos*



*Recursos Hídricos* –, cuja emissão pode ser requerida através do separador *Licenciamento Único* da plataforma de licenciamento SILiAmb (<https://siliamb.apambiente.pt>). Sem prejuízo de outras condicionantes que possam vir a ser declaradas, decorrentes de detalhes do projecto. A emissão deste parecer, ao abrigo do RJUE, não dispensa a obtenção do título, devendo, para o efeito, o requerente mencionar a n/ referência (ARHTO.DOLMT.02604.2021), bem como apresentar/anexar o respetivo projeto e a evidência da validação (notificação/parecer de aprovação) emitida pela Câmara Municipal.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Divisão do Oeste, Lezíria e Médio Tejo

Carlos Castro

(No uso das competências subdelegadas pelo Despacho n.º 6101/2021, publicado no DR n.º 119, 2ª Série, de 22/06/2021)

vp/