

**LOCAL:** Rua da Espiga, Arneiros ou Macarca — Famalicão

**ASSUNTO:** “Formulário nº WSA2007 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 552/23

**REQUERIMENTO Nº:** 68/24

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
26-01-2024



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.

29-01-2024



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 nos termos do teor da informação  
proponho, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão:

- A revogação da deliberação de indeferimento do pedido de licenciamento tomada em reunião de câmara municipal realizada em 22.01.2024;
- A aprovação do projeto de arquitetura.

25-01-2024



Maria Teresa Quinto

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª Maria Teresa Quinto

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

O presente processo já foi objeto de informação final no dia 08/01/2024 e foi remetido para reunião de Câmara, contudo não existe ainda decisão final.

Entretanto o interessado veio apresentar correções ao projeto de arquitetura que motivam a sua reavaliação.

Assim propõe-se:

- A suspensão do envio do processo à reunião de Câmara;
- Que se proceda à análise dos elementos apresentados.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de um condomínio com 6 moradias, sito na rua da Espiga, Macarca — Famalicão.

### 3. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processos nº 328/19 e nº 554/22.

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

O local está abrangido por servidão ao domínio público hídrico.

### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- APA, IP: emitiu parecer favorável com condições.

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

De acordo com o PDMN ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, 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., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R.,

2.ª Série, nº 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª 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 nos art.ºs 48º e 52º do regulamento do plano, os quais se encontram cumpridos.

**7. 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 nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime Jurídico da urbanização e edificação (RJUE), está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

**8. 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 nº 2 do art.º 3º do DL 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.

**9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

**10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

**11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Será encargo do requerente a execução das obras de urbanização nomeadamente a execução do passeio e da ligação ao arruamento existente.

**12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, e considerando o acima exposto propõe-se a sua aprovação, fixando:

- O prazo de 36 meses para a conclusão da obra.
- O cumprimento das condições do parecer da APA, IP.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º do RJUE, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os

seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do III do Anexo I da Portaria nº113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;
- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;
- Projeto de rede predial de águas;
- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);
- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de condicionamento acústico;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, com a redação atual.

25-01-2024



Paulo Contente  
Arquiteto



Câmara Municipal da Nazaré  
Avenida Vieira Guimarães  
2450 - 000 Nazaré

|               |       |                                   |            |
|---------------|-------|-----------------------------------|------------|
| S/ referência | Data  | N/ referência                     | Data       |
| NZR2023/00056 |       | <b>S070800-202311-ARHTO.DOLMT</b> | 28/11/2023 |
|               | Proc. | <b>ARHTO.DOLMT.02330.2023</b>     |            |

Assunto: Pedido de licenciamento de um condomínio de 6 moradias.  
Local: Rua da Espiga, Arneiros ou Macarca, Freguesia de Famalicão, Concelho da Nazaré.  
Requerente: Paula Cristina Bernardino Marques

Relativamente ao assunto mencionado 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 **intervenção proposta**, 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:

- 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.

Relativamente ao **curso de água**, comunica-se que a mancha de vegetação junto ao mesmo, deverá ser mantida, tal como se apresenta, podendo ser apenas admitida a sua beneficiação e limpeza.

O curso de água presente na propriedade faz parte integrante e vital dos ecossistemas e habitats ribeirinhos e deverá ser inserido no contexto de zona verde do empreendimento.

A beneficiação dos cursos de água, através da sua manutenção e dotação de vegetação típica das galerias ripícolas, em detrimento da vegetação exótica e invasora (a remover/controlar), assume-se como um fator de qualidade ambiental e paisagista, conferindo além de outras vantagens (recarga de aquíferos, redução da pegada ecológica, criação de corredores ecológicos, gestão das faixas de risco de inundações e de incêndios), valor económico acrescentado às propriedades.

Quanto à construção dos **muros de vedação** e de arranjos exteriores/pavimentação, informa-se que estes, nos troços que se implantarem na faixa de servidão do Domínio Hídrico ficam sujeitos a prévio licenciamento da APA/ARHTO. Comunicando-se desde já, 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.

No que concerne à construção de **fossas sépticas**, informa-se que tratando-se de águas residuais domésticas e na possibilidade de não existir rede pública de saneamento, as moradias deverão estar, ou ser, dotadas de sistemas de armazenamento/tratamento autónomo. Os sistemas de armazenamento deverão ser completamente estanques, encaminhando todas as águas residuais para os mesmos, sendo estas, não existindo qualquer condicionante para infiltração no solo, posteriormente descarregadas no solo através de órgãos de infiltração adequados. Refira-se que as águas de limpeza dos filtros das piscinas, por conterem matéria orgânica, terão de estar encaminhadas para as respetivas fossas sépticas.

Relativamente à drenagem das **águas pluviais provenientes das coberturas**, comunica-se que:

- a) Os sistemas para descarga de águas pluviais não contaminadas, enquadram-se nos pedidos para Construção em Domínio Hídrico (artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio);
- b) A descarga de águas pluviais provenientes de áreas impermeabilizadas e coberturas, para os cursos de água, poderá ser autorizada mediante a apresentação do pedido para construção do coletor e respetivo órgão para proteção à descarga, inserido em área de Domínio Hídrico;
- c) O escoamento das águas pluviais provenientes das coberturas das edificações, deverá tanto quanto possível ser realizado dentro dos limites do lote, assegurando a sua infiltração



direta no solo – Mediante o aumento da área permeável, a utilização de pavimentos absorventes e a dotação de um depósito para aproveitamento das águas limpas das coberturas, para rega ou outros fins, podendo ainda acrescer de órgão para infiltração;

d) Quando as águas pluviais forem conduzidas para o sistema público de drenagem, importa aferir pelos serviços municipalizados se o coletor possui as características necessárias para a adução dos novos caudais, a fim de evitar constrangimentos na rede existente e consequentes prejuízos a pessoas e bens;

e) Caso não seja possível materializar a indicação do ponto anterior, e se afigure necessário conduzir as águas pluviais para curso/s de água, terá de ser contemplado em projeto, a existência de um sistema para laminagem do caudal pluvial, antes da sua entrega à rede hídrica natural superficial;

f) De modo a diminuir o volume de caudal a laminar, deverão ser adotados pavimentos com elevado grau de absorção, nomeadamente nas zonas afetadas aos logradouros, áreas de estacionamento e vias de circulação;

g) Tendo em vista as alterações climáticas e a disponibilidade hídrica futura, os projetos deverão prever o armazenamento e aproveitamento de parte destas águas pluviais, para utilização em rega ou outras finalidades;

h) Em implantações com áreas impermeabilizadas/cobertas iguais ou superiores a 1000m<sup>2</sup> (área de referência), terá que ser contemplado em projeto, a existência de um sistema para laminagem do caudal pluvial, calculado para uma chuvada com um período de retorno de 100 anos – Máxima Cheia Centenária;

i) Para o efeito, poderão ser empregues sistemas compostos por poços de infiltração, trincheiras filtrantes ou bacias de detenção, comumente denominadas por bacias de retenção em regime seco;

j) Esta medida destina-se a assegurar que o caudal afluente ao curso de água, após a impermeabilização do solo, seja igual ou menor ao que afluía antes da impermeabilização do solo.

Relembra-se ainda, que não são autorizadas ligações de emergência das águas das piscinas, a coletores de águas pluviais e/ou a cursos de água. As águas provenientes da limpeza dos filtros das piscinas, têm de ser conduzidas para o sistema de tratamento de águas residuais domésticas (coletor público ou sistema autónomo). Caso seja necessário proceder ao esvaziamento pontual das águas da piscina, incidindo estas em curso de água ou no solo, será necessário obter parecer prévio a emitir pelos serviços da APA/ARHTO, mediante pedido a submeter via correio eletrónico para [arht.geral@apambiente.pt](mailto:arht.geral@apambiente.pt).

Face ao exposto, emite-se parecer **favorável condicionado**. Condicionado ao cumprimento das condições referidas no presente parecer e aos licenciamentos para utilização dos recursos hídricos.



Em sede de licenciamento o projeto deverá ser apresentado conforme as indicações expostas anteriormente, sem prejuízo de outras condicionantes que possam vir a ser declaradas, decorrentes de detalhes do projecto.

O pedido de licenciamento deverá ser submetido através da plataforma digital *Siliamb*, disponível em <https://siliamb.apambiente.pt>. Na submissão do processo, o requerente deverá indicar no pedido de licenciamento o seu processo inicial – ARHTO.DOLMT. 02330.2023.

Mais se informa, que das peças desenhadas não consta plantas de localização e as peças desenhadas apresentadas não permitem a sobreposição no software SIG disponível nos nossos serviços, pelo que se solicita à Câmara Municipal da Nazaré que valide a localização apresentada (figura 1 e 2) pela APA/ARHTO e cujo parecer se apresenta.

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 14778/2022, publicado no DR n.º 249, 2.ª Série, de 28/12/2022)

vp/





Figura 1 - Extrato da carta militar, folha 316



Figura 2 - Planta de localização