



MUNICÍPIO DE CONSTÂNCIA

Câmara Municipal

Minuta da Ata n.º 23/2025

Data da Reunião Ordinária

08 de outubro de 2025

Início

10:05 horas

Termo

10:30 horas

Membros da Câmara Municipal que compareceram à Reunião:

Presidente

Sérgio Miguel Santos Pereira de Oliveira

Vereadores

Maria Helena Soares Roxo

Maria Manuela de Oliveira Arsénio

Pedro José Lopes Pereira

Alexandre Emanuel Ramos Marques

Responsável pela elaboração da Ata:

Nome

Ana Silvério

Categoria

Coordenadora Técnica

No uso da competência que me é conferida e dando cumprimento ao estipulado no artigo 53.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, A ORDEM DO DIA da reunião Ordinária da Câmara Municipal, a realizar no dia 8 de outubro de 2025, com início pelas 10:05 horas, é a seguinte: -----

1. BALANCETE E PAGAMENTOS -----

1.1 - Balancete - Para conhecimento -----

1.2 - Pagamentos - Para conhecimento -----

2. DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS -----

2.1 - Relação de Despachos, Licenças, Autorizações e Comunicações Prévias do mês de setembro/2025 - Para conhecimento -----

2.2 - Obra de Iniciativa Municipal - Cais Flutuantes de Apoio às Atividades Náuticas - Para deliberação -----

2.3 - Emissão de Licença de Ocupação Temporária da Via Pública por Motivo de Obras - De 23.09.2025 A 24.10.2025 (PROC. 154/2025 - Para ratificação -----

2.4 - Emissão de Licença de Ocupação Temporária da Via Pública por Motivo de Obras - De 25.09.2025 A 27.10.2025 (PROC. 155/2025 - Para ratificação -----

2.5 - Emissão de Licença de Ocupação Temporária da Via Pública por Motivo de Obras - De 30.09.2025 A 06.10.2025 (Proc. 164/2025) - Para ratificação -----

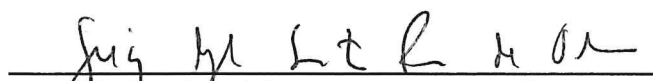
2.6 - J.J. REIS, C.ª LDA - Casal do Carrapiteiro - MONTALVO - Alteração de Operação de Loteamento - Alvará n.º 04/1996 - Apreciação do Projeto de Arquitetura - Para deliberação -----

3. APROVAÇÃO EM MINUTA -----

4. ENCERRAMENTO DA REUNIÃO -----

Constância, 8 de outubro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal,


(Sérgio Miguel Santos Pereira de Oliveira)



Aos oito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco nesta Vila de Constância, no edifício dos Paços do Município e Sala de Sessões, reuniu a Câmara Municipal de Constância, sob a presidência do Excelentíssimo Senhor Presidente, Sérgio Miguel Santos Pereira de Oliveira, achando-se igualmente presentes, a Senhora Vereadora Maria Helena Soares Roxo, a Senhora Vereadora Maria Manuela de Oliveira Arsénio, o Senhor Vereador Pedro José Lopes Pereira e o Senhor Vereador Alexandre Emanuel Ramos Marques. -----

Estiveram também presentes na reunião, Ana Silvério, Coordenadora Técnica, Inês Nobre, Assistente Técnica e Daniel Oliveira, Técnico de Sistemas e Tecnologias de Informação, funcionários da Autarquia. -----

Verificando-se quórum, o Senhor Presidente declarou aberta a reunião, eram dez horas e cinco minuto. -----

Aprovação de atas – Foram presentes as atas número vinte e um de dez de setembro de dois mil e vinte e cinco e número vinte e dois de vinte e quatro de setembro de dois mil e vinte e cinco, cuja leitura foi dispensada, nos termos do número quatro do Decreto-Lei número quarenta e cinco mil trezentos e sessenta e dois, de vinte e um de novembro de mil novecentos e sessenta e três, tendo as mesmas sido aprovadas por: -----

Ata número vinte e um de dez de setembro de dois mil e vinte e cinco, aprovada por unanimidade, e considerada conforme a minuta previamente elaborada. -----

O Senhor Vereador Alexandre Emanuel Ramos Marques não votou esta ata, pelo facto de não ter estado presente nesta reunião. -----

Ata número vinte e dois de vinte e quatro de setembro de dois mil e vinte e cinco, aprovada por unanimidade, e considerada conforme a minuta previamente elaborada. ----

-----**ANTES DA ORDEM DO DIA**-----

Intervio a Senhora Vereadora Maria Manuela de Oliveira Arsénio e o Senhor Presidente da Câmara Municipal. -----

Em seguida, passou-se à discussão e análise dos assuntos incluídos na Ordem de Trabalhos, cuja cópia fica a fazer parte integrante da presente ata, tendo sido tomadas as seguintes deliberações: -----

-----**ORDEM DO DIA**-----

-----**1. BALANCETE E PAGAMENTOS**-----

1.1 - **BALANCETE - PARA CONHECIMENTO** - A Câmara tomou conhecimento dos saldos existentes de harmonia com o Resumo Diário de Tesouraria referente ao dia seis de outubro de 2025, o qual apresenta os seguintes saldos em euros: **Em cofre: €2.897,39** (dois mil, oitocentos e noventa e sete euros e trinta e nove cêntimos); **Instituições de Crédito: €2.316.363,94** (dois milhões, trezentos e dezasseis mil,



trezentos e sessenta e três euros e noventa e quatro centimos); **SOMA: €2.319.261,00** (dois milhões, seiscentos e trinta mil, quatrocentos e trinta e seis euros; **TOTAL: €2.630.436,00** (dois milhões, seiscentos e trinta mil, quatrocentos e trinta e seis euros; **Discriminação do Saldo em Dinheiro – Receitas Próprias: Discriminação do Saldo em Dinheiro – Receitas Próprias: €2.576.615,30** (dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil, seiscentos e quinze euros e trinta centimos); **Operações de Tesouraria: €53.820,70** (cinquenta e três mil, oitocentos e vinte euros e setenta centimos). -----

A Câmara Municipal tomou conhecimento. -----

1.2 - PAGAMENTOS - PARA CONHECIMENTO - Dando cumprimento ao preceituado no n.º 3, do art.º 65.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, com as alterações posteriormente introduzidas, foi presente a relação de todos os pagamentos efetuados e autorizados no período de 20/09/2025 a 03/10/2025, na importância global, de **€425.905,78** (quatrocentos e vinte e cinco mil, novecentos e cinco euros e setenta e oito centimos). -----

A Câmara Municipal tomou conhecimento. -----

-----2. DIVISÃO MUNICIPAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS-----

2.1 - RELAÇÃO DE DESPACHOS, LICENÇAS, AUTORIZAÇÕES E COMUNICAÇÕES PRÉVIAS DO MÊS DE SETEMBRO/2025 - PARA CONHECIMENTO -----

PROPOSTA DO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL: “Para conhecimento do Executivo Camarário, junto envio relação de todos os despachos exarados pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal e, ou por quem legalmente o substitui, sobre todos os processos de operações urbanísticas particulares, e ainda das licenças, autorizações, loteamentos e comunicações prévias emitidas no decorrer do passado mês de setembro/2025.” -----

A Câmara Municipal tomou conhecimento. -----

2.2 - OBRA DE INICIATIVA MUNICIPAL - CAIS FLUTUANTES DE APOIO ÀS ATIVIDADES NÁUTICAS - PARA DELIBERAÇÃO -----

INFORMAÇÃO TÉCNICA N.º 19725: “ -----

INTRODUÇÃO -----

Na sequência da adjudicação à empresa “CAISMARINAS, LDA.”, da execução do Projeto dos “*Cais Flutuantes de Apoio às Atividades Náuticas*” para instalação de “2 Cais flutuantes e respetivos ancoradouros de apoio à travessia do Rio Tejo” sítios na Rua do Tejo em Constância, e em Constância-Sul, freguesia e concelho de Constância; foi apresentado o respetivo Projeto que acompanha o processo. As áreas de intervenção em causa encontram-se omissas na Conservatória do Registo Predial e na matriz cadastral e integram o domínio público hídrico do Estado (Rio Tejo e respetivas margens). -----



INSTRUÇÃO -----

O Anteprojeto encontra-se instruído com os elementos aplicáveis às obras em causa que se encontram identificados no artigo 166.º (Anteprojeto) da secção XII – Obras portuárias e de engenharia costeira, do Anexo I (Instruções para a elaboração de projetos de obras) da Portaria n.º 255/2023, de 7 de agosto, que aprova, ao abrigo do n.º 7 do artigo 43.º do Código dos Contratos Públicos, na atual redação (CCP), o conteúdo obrigatório do programa preliminar e do projeto de execução, a que se referem os n.os 1 e 3 do artigo 43.º do CCP, bem como os procedimentos e normas a adotar na elaboração e faseamento de projetos de obras públicas, conjugado com o estipulado no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância (RMUECC) em vigor.

IDENTIFICAÇÃO DO EXISTENTE -----

Conforme o referido na respetiva Memória Descritiva, este Projeto diz respeito à instalação de *“dois Cais flutuantes e respetivos ancoradouros de apoio à travessia do Rio Tejo, e à atividade náutica de recreio em águas interiores”*, em áreas omissas na Conservatória do Registo Predial e, omissas na matriz cadastral. *“Estes ancoradouros substituirão os existentes nos mesmos locais, com as dimensões e segurança necessárias às condições de exploração previstas”*. -----

CONFORMIDADE COM OS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO -----

A 1.ª Alteração da 1.ª Revisão ao Plano Diretor Municipal de Constância (PDM) publicada na 2.ª série do Diário da República n.º 170 (Aviso n.º 16611/2021, de 1 de setembro), em vigor desde 02-12-2021 (dia útil seguinte à entrada em vigor do Aviso n.º 22532/2021, de 30 de novembro, que foi publicado no Diário da República n.º 232 (2.ª Série) e que aprovou a alteração à delimitação da Reserva Ecológica Nacional no Município de Constância), na redação da Declaração n.º 51/2024/2, de 07 de agosto, classifica a área do Ancoradouro norte como Solo Urbano, integrando a categoria de Espaços Verdes de Recreio e Lazer, que se encontram sujeitos ao disposto nos n.º 4 e n.º 5 do artigo 49.º (Ocupações e utilizações) do respetivo Regulamento; e classifica a área do Ancoradouro sul como Solo Rústico, integrando a categoria de Espaços Naturais e Paisagísticos, (leito do Rio Tejo) que se encontram sujeitos ao disposto nos n.º 2 e n.º 3 do artigo 22.º (Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade) do mesmo Regulamento. -----

De acordo com o Plano de Pormenor, Salvaguarda e Valorização (PPSV) para o Núcleo Histórico da Vila de Constância, ratificado pela Portaria n.º 673/94, de 20 de julho, a área de intervenção do Ancoradouro a norte está classificada como ZVT – Zona Verde; Lazer; Turismo, pois possuía já essas valências. -----



Como está em causa a substituição de instalações existentes já deterioradas, verifica-se a conformidade com o PDM e o PPSV, a este nível. -----

MEDIDAS PREVENTIVAS, ÁREA DE DESENVOLVIMENTO PRIORITÁRIO E ÁREA DE CONSTRUÇÃO PRIORITÁRIA -----

Não existem para a área em causa. -----

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA -----

Quanto às condicionantes em presença de acordo com o PDM, as áreas a intervir integrar a "Servidão Aérea do Polígono Militar de Tancos" e, situam-se em área de Reserva Ecológica Nacional (REN) – tipologias "*zonas ameaçadas pelas cheias*" e "*leitos e margens dos cursos de água*". O Acordeiro a norte localiza-se ainda numa área abrangida pela Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Constância. -----

Em função da localização (servidões administrativas) e das características da intervenção, foi efetuada a consulta às entidades externas que se tinham de pronunciar em razão das mesmas em conformidade com o procedimento previsto nos artigos 13.º e 13.º-A do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual (RJUE). -----

A consulta externa à Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN) (Ministério da Defesa Nacional) no âmbito da Servidão Aérea do Polígono Militar de Tancos, é dispensada atendendo a que a operação em causa não se enquadra nas tipologias de intervenção sujeitas a autorização prévia por parte desta entidade, conforme o disposto nos artigos 9.º, 10.º e 11.º do Decreto n.º 49396, de 21 de novembro de 1969.

Foram assim solicitados através do sistema informático - Portal do SIRJUE, à Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) e à Agência Portuguesa do Ambiente (APA), os respetivos pareceres em função da localização da intervenção em REN, conforme o estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/2008, na atual redação, sendo apresentada à CCDR-LVT a respetiva Comunicação Prévia. -----

Quanto ao facto de a intervenção situar-se em solos que integram a REN a CCDR-LVT no seu Parecer conclui que, "*No âmbito da REN, verifica-se que a pretensão (...) não coloca em causa as funções das áreas da REN afetadas, está identificada no (...) anexo II do RJREN, especificamente na alínea b) do ponto VII como "Equipamentos e apoios às zonas de recreio balnear e à atividade náutica de recreio em águas interiores, bem como infraestruturas associadas" e cumpre os requisitos constantes da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro. Nestes termos, (...) a pretensão (...) é considerada compatível com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas nesta reserva, nada havendo a opor à sua realização*". -----



A APA não emitiu parecer dentro do prazo de tempo estabelecido no Portal do SIRJUE, pelo que a CCDR-LVT emitiu decisão final **favorável** (decisão n.º S20940-202508-UOT/DGT). -----

Estando ainda em causa a utilização do domínio público hídrico, tal como é referido no artigo 19.º (Utilizações sujeitas a licença) do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio (na atual redação), *“Carecem de emissão de licença prévia as utilizações privativas dos recursos hídricos referidas na Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro”*; de entre as quais, a *“instalação de infraestruturas e equipamentos flutuantes, culturas biogenéticas e marinhas”*, o que inclui os cais em apreço, conforme o disposto na alínea j) do n.º 1 do artigo 60.º (Utilizações do domínio público sujeitas a licença) da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da Água)(na atual redação). -----

De acordo com o n.º 1 do artigo 72.º (Equipamentos flutuantes) do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio (na atual redação), *“A utilização dos recursos hídricos para transporte de madeiras ou peças soltas flutuantes que, pela sua dimensão e características, não sejam considerados complementos de usos recreativos e a instalação de estruturas flutuantes fixas, nomeadamente jangadas, piscinas, cais, balizagem e sinalização qualquer que seja a sua finalidade, incluindo as zonas de apoio balnear, só são permitidas desde que não afectem:* -----

- a) Os usos principais da albufeira ou linha de água;* -----
- b) Outros usos secundários, nomeadamente a navegação;* -----
- c) O estado da massa de água;* -----
- d) A integridade dos leitos e margens, bem como de infra-estruturas hidráulicas;* -----
- e) A integridade biológica dos ecossistemas em presença.”* -----

Estas condições, tal como é referido na Memória Descritiva, encontram-se garantidas pelo Projeto. Assim, **deverá o município solicitar a emissão da licença de utilização do domínio público hídrico**, antes de iniciados os trabalhos, garantindo ainda que *“...apresenta à autoridade competente, no prazo de 30 dias após emissão do título, uma apólice de seguro ou documento comprovativo da prestação de caução, cujo regime e montante consta do anexo I...”* do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio (na atual redação), por conta da atividade titulada. -----

USO PROPOSTO -----

Como já foi referido, *“estes ancoradouros substituirão os existentes nos mesmos locais, com as dimensões e segurança necessárias às condições de exploração previstas e, destinam-se a embarcações de recreio de pequenas dimensões, nomeadamente das classes 1 e 2”*. *“Os ancoradouros terão, cada um, um passadiço de acesso com 21 m² e uma plataforma flutuante de 40 m², perfazendo assim um total de 61 m² de superfície e*



280m² de ocupação de domínio hídrico”, cada ancoradouro, sendo a área total a afetar com a execução da pretensão de **560m²**, conforme o referido na Memória Descritiva. -----

Os equipamentos a instalar respeitam os requisitos técnicos em matéria de segurança, nomeadamente acesso com guarda corpos laterais e flutuação formada por material inafundável. A instalação será “...estruturada e ancorada de forma a acompanhar os movimentos oscilatórios provenientes dos diferentes níveis de água, sendo o ancoramento efetuado a partir da ligação ao maciço em terra”. -----

Encontra-se igualmente assegurada: -----

☐ A continuidade do ciclo da água; -----

☐ A funcionalidade hidráulica e hidrológica dos cursos de água; -----

☐ A drenagem dos terrenos confinantes; -----

☐ O controlo dos processos de erosão fluvial, através da manutenção da vegetação ripícola onde existe; -----

☐ A prevenção das situações de risco de cheias, impedindo a redução da secção de vazão e evitando a impermeabilização dos solos; -----

☐ A conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna; -----

☐ As interações hidrológico-biológicas entre águas superficiais e subterrâneas. -----

Em conformidade com o disposto no n.º 8 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, a declaração de responsabilidade do autor do Projeto constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia, designadamente no que respeita ao cumprimento das normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na redação atual, e demais normas técnicas legais e regulamentares aplicáveis. -----

IMPACTO NA ENVOLVENTE -----

Os equipamentos serão instalados no Rio Tejo, imediatamente a montante da confluência com o Rio Zêzere. O acesso ao ancoradouro na margem norte faz-se a partir da Rua do Tejo e, no que diz respeito ao ancoradouro na margem sul, “a instalação tem acesso a partir da via pública através da Rua da Fábrica”. -----

A intervenção proposta prevê a substituição das estruturas existentes e, enquadra-se no disposto no PPSV. Assim, formalmente no que se refere ao seu aspeto exterior, verifica-se uma adequada inserção urbana e paisagística da intervenção na envolvente. -----

ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS -----



Relativamente às infraestruturas existentes, a intervenção não se revela como uma sobrecarga incomportável para as mesmas, não havendo inconvenientes à realização da pretensão sob este ponto de vista. -----

Chama-se desde já a atenção para a necessidade de cumprir o disposto no Regime Geral da Gestão de Resíduos aprovado no Anexo I ao Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, e com o estipulado pelos artigos 107.º e 108.º do RMUECC, relativamente aos resíduos de construção resultantes das obras em causa. -----

CONSIDERAÇÕES FINAIS -----

Atendendo ao que foi exposto, face à decisão final **favorável** emitida pela CCDR-LVT, coloca-se à consideração do executivo camarário ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, a **Aprovação** do Projeto em causa, **condicionada** à posterior obtenção de licença prévia para utilização privativa dos recursos hídricos do domínio público, antes de iniciados os trabalhos, conforme o já referido.” -----

PROPOSTA DO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL: “ -----

Processo	Informação	Freguesia	Requerente	Localização	Tipo Pedido	Informação final da DMST
114/2025	19725 de 02-10-2025	Constância	Município de Constância	Rua do Tejo e Constância-Sul	Obra de Iniciativa Municipal Cais Flutuantes de apoio às Atividades Náuticas	De acordo com o conteúdo da informação técnica prestada pela DMST, coloca-se à consideração do Executivo Camarário, deliberar sobre a Aprovação do Projeto em causa, condicionada à posterior obtenção de licença prévia para utilização privativa dos recursos hídricos do domínio público, antes de iniciados os trabalhos. 03-10-2025

À consideração do Executivo Camarário.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar nos termos da proposta. ----

2.3 - EMISSÃO DE LICENÇA DE OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA DA VIA PÚBLICA POR MOTIVO DE OBRAS - DE 23.09.2025 A 24.10.2025 (PROC. 154/2025 - PARA RATIFICAÇÃO -----

INFORMAÇÃO TÉCNICA N.º 18878: “Em referência o assunto designado em epígrafe, tenho a informar o seguinte: -----

Considerando as razões do pedido apresentado, associado ao presente processo de obras isentas de controlo prévio da edificação em apreço, que já foi objeto de apreciação



liminar por esta DMST, uma vez que o mesmo tem como único objetivo melhorar as condições estéticas do prédio em causa, conservação/manutenção, designadamente pintura das fachadas exteriores mantendo a cor existente e com vista a salvaguardar a segurança rodoviária e delimitar um espaço (20 m²) no domínio público contíguo às paredes e muro do alçado lateral da edificação em causa, não se vê qualquer inconveniente em autorizar a ocupação temporária da via pública solicitada pelo requerimento em apreço. -----

Contudo salienta-se que qualquer alteração ao pedido, deverá ser comunicada previamente a esta divisão municipal de Serviços Técnicos, bem como a requerente deverá ser informada para que no decorrer da execução dos trabalhos mantenha a área em causa sempre em segurança e devidamente sinalizada, não podendo ocupar espaços (área) para além dos identificados. -----

Considerando ainda que a emissão do alvará de ocupação temporária da via pública é da competência da Câmara Municipal, mas atendendo à data de início indicada e o respetivo prazo para serem realizados os trabalhos, propõe-se superiormente e salvo melhor opinião a sua autorização para posterior ratificação na próxima reunião de Câmara. Assim que seja emitido o alvará de ocupação temporária da via pública deverá ser dado de imediato conhecimento do mesmo à GNR, conforme procedimento habitual para casos similares a este.” -----

PROPOSTA DO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL: “ -----

Processo	Informação	Freguesia	Requerente	Localização	Tipo Pedido	Informação final da DMST
154/2025	18878 de 22-09-2025	Santa Margarida da Coutada	Joana Margarida Menaia Monteiro	Rua dos Combatentes, n.º 22 – Aldeia – Santa Margarida da Coutada	Pedido de Ocupação Temporária da Via Pública.	De acordo com o conteúdo da informação prestada pela DMST, coloca-se à consideração do Executivo Camarário ratificar a decisão de ocupação Temporária da via pública, por se tratar de uma competência da Câmara Municipal e não tendo sido possível reunir extraordinariamente o órgão executivo, foi por essa razão emitida a licença de ocupação da via pública autorizada por Despacho do Senhor Presidente da Câmara, de 22/09/2025. 03-10-2025

À consideração do Executivo Camarário.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Senhor Presidente de 22/09/2025. -----



2.4 - EMISSÃO DE LICENÇA DE OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA DA VIA PÚBLICA POR MOTIVO DE OBRAS - DE 25.09.2025 A 27.10.2025 (PROC. 155/2025 - PARA RATIFICAÇÃO) -----

INFORMAÇÃO TÉCNICA N.º 18958: “Cumpre-me informar que, não se vê inconveniente autorizar a ocupação da via pública solicitada pelo requerimento em causa. -----

Contudo salienta-se que qualquer alteração ao pedido, deverá ser comunicada aos Serviços Técnicos. -----

O requerente, também deverá ser informado para ter a área em causa sempre em segurança, não devendo ocupar espaços que não estão referidos no requerimento, conforme legislação em vigor. -----

Deverá ser comunicado as entidades interessadas a Ocupação da Via Pública solicitada.”

PROPOSTA DO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL: “ -----

Processo	Informação	Freguesia	Requerente	Localização	Tipo Pedido	Informação final da DMST
155/2025	18958 de 24-09-2025	Constância	Jorge Vieira Ferreira Santos	Praça Alexandre Herculano, n.º 7 - Constância	Pedido de Ocupação Temporária da Via Pública.	De acordo com o conteúdo da informação prestada pela DMST, coloca-se à consideração do Executivo Camarário ratificar a decisão de ocupação Temporária da via pública, por se tratar de uma competência da Câmara Municipal e não tendo sido possível reunir extraordinariamente o órgão executivo, foi por essa razão emitida a licença de ocupação da via pública autorizada por Despacho do Senhor Presidente da Câmara, de 24/09/2025. 03-10-2025

À consideração do Executivo Camarário.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Senhor Presidente de 24/09/2025. -----

2.5 - EMISSÃO DE LICENÇA DE OCUPAÇÃO TEMPORÁRIA DA VIA PÚBLICA POR MOTIVO DE OBRAS - DE 30.09.2025 A 06.10.2025 (PROC. 164/2025) - PARA RATIFICAÇÃO -----

INFORMAÇÃO TÉCNICA N.º 19531: “Cumpre-me informar que, não se vê inconveniente autorizar a ocupação da via pública solicitada pelo requerimento em causa. -----

Contudo salienta-se que qualquer alteração ao pedido, deverá ser comunicada aos Serviços Técnicos. -----



O requerente, também deverá ser informado para ter a área em causa sempre em segurança, não devendo ocupar espaços que não estão referidos no requerimento, conforme legislação em vigor. -----

Deverá ser comunicado as entidades interessadas a Ocupação da Via Pública solicitada.”

PROPOSTA DO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL: “ -----

Processo	Informação	Freguesia	Requerente	Localização	Tipo Pedido	Informação final da DMST
164/2025	19531 de 29-09-2025	Santa Margarida da Coutada	Raúl de Matos Palácio	Rua da Fonte, n.º 6 B – Aldeia – Santa Margarida da Coutada	Pedido de Ocupação Temporária da Via Pública.	De acordo com o conteúdo da informação prestada pela DMST, coloca-se à consideração do Executivo Camarário ratificar a decisão de ocupação Temporária da via pública, por se tratar de uma competência da Câmara Municipal e não tendo sido possível reunir extraordinariamente o órgão executivo, foi por essa razão emitida a licença de ocupação da via pública autorizada por Despacho do Senhor Presidente da Câmara, de 29/09/2025. 03-10-2025

À consideração do Executivo Camarário.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o despacho do Senhor Presidente de 29/09/2025. -----

2.6 - J.J. REIS, C.ª LDA - CASAL DO CARRAPITEIRO - MONTALVO - ALTERAÇÃO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - ALVARÁ N.º 04/1996 - APRECIACÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA - PARA DELIBERAÇÃO -----

INFORMAÇÃO TÉCNICA N.º 20025: “ -----

IDENTIFICAÇÃO DO EXISTENTE E ALTERAÇÕES PROPOSTAS -----

O processo em apreço diz respeito a um pedido de alteração da licença de uma Operação de Loteamento ao abrigo do disposto no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação (regime jurídico da urbanização e da edificação, adiante designado RJUE). O respetivo Alvará (n.º 04/96) foi emitido em nome da empresa requerente, tendo sofrido o Aditamento n.º 1/2011, que foi registado a 26-09-2011; o Aditamento n.º 1/2018, que foi registado a 15-05-2019, o Aditamento n.º 1/2020, que foi registado a 23-04-2020 e o Aditamento n.º 1/2025, que foi registado a 13-02-2025; tendo apenas o Aditamento n.º 1/2011 produzido efeitos nas disposições previstas para alguns dos lotes em causa. A urbanização situa-se numa zona definida pelo PDM como solo urbano—espaços habitacionais tipo I, integrando o perímetro urbano de Montalvo, aglomerado de nível II. -----



As alterações em causa têm como objeto os lotes n.os 21; 28; 58; 59; 60; 62; 63; 64; 65; 77 e 78, todos propriedade da firma requerente em conformidade com as descrições que acompanham as Certidões da Conservatória do Registo Predial, que comprovam igualmente a sua legitimidade, e consistem na modificação dos parâmetros urbanísticos dos onze lotes, conforme o identificado nos seguintes quadros: -----

LOTE	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA MÁXIMA IMPLANTAÇÃO (m²)	SITUAÇÃO EXISTENTE ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m²)			ESTACIONAMENTO E ARRUMOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS	N.º MÁXIMO DE FOGOS
			HABITAÇÃO	COMÉRCIO/SERVIÇOS	TOTAL			
21	3.800,00	700,00	0,00	1.700,00	1.700,00	700,00	3	0
28	2.188,00	381,75	89,50	1.730,00	1.819,50	152,50	3	2
58	329,00	257,00	865,00	0,00	865,00	329,00	3	6
59	323,75	323,75	865,00	0,00	865,00	323,75	3	6
60	323,75	323,75	608,25	545,75	1.154,00	323,75	3	6
62	323,75	323,75	608,25	545,75	1.154,00	323,75	3	6
63	323,75	323,75	865,00	0,00	865,00	323,75	3	6

LOTE	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA MÁXIMA IMPLANTAÇÃO (m²)	SITUAÇÃO EXISTENTE ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m²)			ESTACIONAMENTO E ARRUMOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS	N.º MÁXIMO DE FOGOS
			HABITAÇÃO	COMÉRCIO/SERVIÇOS	TOTAL			
64	323,75	323,75	865,00	0,00	865,00	323,75	3	6
65	329,00	257,00	865,00	0,00	865,00	329,00	3	6
77	895,00	270,00	400,00	0,00	400,00	0,00	2	1
78	1.012,00	300,00	450,00	0,00	450,00	0,00	2	1
TOTAL	10.171,75	3.784,50	6.481,00	4.521,50	11.002,50	3.129,25	3+cave	46

LOTE	ÁREA DO LOTE (m²)	ÁREA MÁXIMA IMPLANTAÇÃO (m²)	SITUAÇÃO PROPOSTA ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m²)			ESTACIONAMENTO E ARRUMOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	N.º MÁXIMO DE PISOS	N.º MÁXIMO DE FOGOS
			HABITAÇÃO	COMÉRCIO/SERVIÇOS	TOTAL			
21	4.268,17	764,75	0,00	2.350,00	2.350,00	764,75	3	0
28	941,76	199,75	0,00	667,50	667,50	152,50	3	0
58	329,00	318,50	1.045,00	0,00	1.045,00	318,50	3	6
59	323,75	315,00	1.035,00	0,00	1.035,00	315,00	3	6
60	323,75	315,00	1.035,00	0,00	1.035,00	315,00	3	6
62	323,75	315,00	1.035,00	0,00	1.035,00	315,00	3	6
63	323,75	315,00	1.035,00	0,00	1.035,00	315,00	3	6
64	323,75	315,00	1.035,00	0,00	1.035,00	315,00	3	6
65	329,00	318,50	1.045,00	0,00	1.045,00	318,50	3	6
77	924,55	308,00	365,00	0,00	365,00	0,00	2	2
78	1.037,84	300,00	355,00	0,00	355,00	0,00	2	2
TOTAL	9.449,07	3.784,50	7.985,00	3.017,50	11.002,50	3.129,25	3+cave	46

Em termos gerais, relativamente aos lotes 21 e 28, propõe-se a retificação da sua área total, passando ainda parte da área do lote 28 para o lote 21 e, os “dois fogos do lote 28 transitam para os lotes 77 e 78, um fogo por cada lote, assim como a área de construção habitacional de 89,50m² que transita para os lotes multifamiliares...”. Ainda quanto à área de construção, parte considerável da área destinada a comércio/serviços do lote 28 passa para o lote 21; e a totalidade da área destinada a comércio/serviços dos lotes 60 e 62 também é convertida em área habitacional. -----

“Quanto aos lotes 77 e 78, propõe-se também a retificação da sua área total...”. Por “via da redução da área de construção do lote 77 (35,00m²) e do lote 78 (95,00m²)...”, os lotes multifamiliares irão ter um incremento de área de construção. São propostas igualmente alterações nas áreas abaixo da cota de soleira. -----



Salienta-se que apesar destes “ajustes”, não se encontra prevista qualquer alteração dos parâmetros urbanísticos com exceção do aumento de área de construção habitacional, em detrimento da área de construção destinada a comércio/serviços, mantendo-se, no entanto, a área de construção total e; do acréscimo verificado na área do domínio público municipal (arruamentos e parqueamentos) que advém da diminuição da área total dos lotes no valor de **722,68 m²** “...resultante dos levantamentos topográficos efetuados e medições da planta geral original para os lotes 21 e 28 numa área de -778,07m², para os lotes 77 e 78, numa área de +55,39m²...”. -----

CONFORMIDADE DO LOTEAMENTO COM O REGIME DE EDIFICABILIDADE DO PDM

As alterações propostas cumprem os indicadores e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Alvará de loteamento em vigor, uma vez que não alteram qualquer valor total por ele estabelecido, designadamente: n.º de lotes, n.º de fogos, índices de implantação e construção e n.º de pisos; não interferindo, portanto, com o estabelecido pelo PDM para esta área, pois não altera o que tinha sido aprovado em data anterior à sua entrada em vigor. -----

Relativamente à proposta em causa, como não se verifica qualquer alteração dos valores finais inicialmente estabelecidos, considera-se não haver necessidade de mais estacionamento públicos, até porque se verifica a transformação de área destinada a comércio/serviços para área de construção habitacional, não aumentando o n.º de fogos.

NOVOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO	
Área total do terreno	83.080,00 m ²
Área de cedência à CMC (equipamento)	7.600,00 m ²
Área de cedência (arruamentos e parqueamento) (alterada)	19.928,20 m ²
Área total dos lotes (alterada)	55.551,80 m ²
Área total de implantação	20.483,71 m ²
Área total de construção	48.858,72 m ²
Índice de ocupação do solo	24,66%
Índice de utilização do solo	0,59
N.º máximo de pisos	3+ cave
Número total de lotes	99
Número total de fogos	248

CONSULTA A ENTIDADES EXTERNAS -----

Atendendo às características das alterações propostas, verifica-se o disposto no n.º 5 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação (RJUE), encontrando-se assim dispensada a consulta a entidades exteriores ao município. -----

TAXA DEVIDA PELA REALIZAÇÃO, MANUTENÇÃO E REFORÇO DE INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS -----



Quanto à taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanas (TMU), de acordo com o disposto no artigo 114.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho de Constância (RMUECC), atendendo a que não se verificou alteração da área de construção total e que na fórmula de cálculo o valor atribuído à habitação é inferior ao atribuído ao comércio e serviços, não há lugar ao pagamento de TMU. Não se verifica igualmente qualquer necessidade da alteração das infraestruturas existentes. -----

ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E EQUIPAMENTOS

Quanto às áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos, de acordo com o disposto no artigo 82.º do PDM, designadamente os parâmetros constantes no Quadro 7, em função do tipo de ocupação, para habitação coletiva deverão ser cedidos 25m²/120m² de área de construção, para espaços verdes e de utilização coletiva e, 35m²/120m² de área de construção, para equipamentos de utilização coletiva; e para comércio ou serviços, deverão ser cedidos 20m²/120m² de área de construção, para espaços verdes e de utilização coletiva e, 20m²/120m² de área de construção, para equipamentos de utilização coletiva. -----

Na totalidade, 1.504,00 m² de área de construção serão convertidos em área habitacional. Assim, em termos de cedências, quando destinada a comércio/serviços esta área terá gerado uma cedência/compensação correspondente a 601,6 m² (300,8+300,8). Ao novo uso corresponde uma cedência de 752 m² (313,33+438,67); ou seja, existe uma diferença de **150,4 m²** em prejuízo do município. Como está em causa uma situação onde não existe espaço disponível para o cumprimento dos parâmetros definidos e não se justifica a disponibilização de espaços verdes ou construção de equipamentos no local, fica o proprietário obrigado a pagar ao Município uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com a fórmula estabelecida no artigo 120.º do RMUECC: -----

Cálculo da compensação em numerário ao município: $C = C1 + C2$ -----

$K1 = 2,0$ -----

$K2 = 1,6$ -----

$A1 = 150,4 \text{ m}^2$ -----

$V = 40\text{€}/\text{m}^2$ (Edital n.º 14059 de 08-07-2024) -----

----- $C1 = 2 \times 1,6 \times 150,4 \times 40$ -----

-----10-----

----- $C1 = \text{€ } 1.925,12$ -----

$K3 = 0$ (uma vez que não se verifica o aumento do n.º de fogos) -----

$A2 = 1.041,60 \text{ m}^2$ (130,2 m x 8,00 m) -----

----- $C2 = 0$ -----



Valor final da compensação em numerário: C = C1 = €1.925,12 -----

CONSIDERAÇÕES FINAIS -----

Os lotes 58, 64 e 65 encontram-se hipotecados em nome da Câmara Municipal, correspondendo o primeiro à garantia de caução para assegurar a 3.ª fase das obras de urbanização deste loteamento (que se encontram concluídas, mas para as quais só foi feita a receção provisória) e os outros dois para garantir a caução referente à 1.ª fase a cargo do promotor da operação de loteamento com o alvará n.º 1/2011 (Casas do Rio) (que à presente data, ainda não se encontram concluídas). Como as alterações propostas para os lotes envolvem um aumento da área de construção não se verificam alterações que diminuam o valor dos mesmos, não se configurando a alteração como uma eventual redução das hipotecas, mas apenas como uma modificação que lhes não diminui o valor. -----

Contudo, foi solicitado um parecer ao Exmo. Consultor Jurídico da Autarquia, parecer esse que se encontra anexo a esta Informação e que deverá ser tido em conta na decisão final sobre a operação de loteamento. -----

Em face das considerações atrás referidas, a eventual aprovação das alterações em causa pela Câmara Municipal deverá ser precedida de um **período de discussão pública**, em função do disposto no número 2 do Artigo 27.º do RJUE, conjugado com o estipulado no Artigo 54.º e, n.º 2 do Artigo 55.º do RMUECC, uma vez que a operação de loteamento excede todos os limites impostos no n.º 1 do já referido Artigo 54.º, para a dispensa de discussão pública, designadamente: o terreno loteado ocupa mais de 4ha, é constituído por mais de 30 fogos (248) e, com esse número de fogos, garante alojamento para um número de habitantes cujo valor ultrapassará largamente 10% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão, com base no último recenseamento (1.244 indivíduos – Censos 2021). -----

A empresa requerente deverá ser desse facto notificada, para que possa efetuar o pagamento das taxas correspondentes, de acordo com os n.os 27.11 e 27.15, do Capítulo VIII da Tabela do Regulamento de Taxas e Outras Receitas, Licenças e Posturas Municipais em vigor. Coloca-se ainda à consideração do executivo camarário a hipótese de comunicar o teor do Parecer Jurídico à empresa requerente, para os efeitos eventualmente julgados convenientes. -----

PROPOSTA DO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL: “ -----



Processo	Informação	Freguesia	Requerente	Localização	Tipo Pedido	Informação final da DMST
177/2025	20025 de 07-10-2025	Montalvo	J.J. Reis & Companhia, Lda.	Casal do Carrapiteiro - Loteamento J.J. Reis	Apreciação do Projeto de Arquitetura de Alteração de Loteamento	De acordo com o conteúdo da informação técnica prestada pela DMST e parecer jurídico emitido, coloca-se à consideração do Executivo Camarário deliberar sobre a abertura do período de discussão pública relativa ao pedido de alteração da Operação do loteamento supracitado, nos termos dos artigos 54.º e 55.º do RMUE da Câmara Municipal de Constância conjugado com o n.º 2 do artigo 27.º do RJUE. 07-10-2025

À consideração do Executivo Camarário.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar nos termos da proposta. -----

-----3. APROVAÇÃO EM MINUTA-----

Não havendo mais assuntos a tratar e considerando que esta é a ultima reunião da Câmara Municipal no mandato de 2021-2025, e não havendo nova reunião ordinária com a atual composição, por força da realização de eleições autárquicas, a Ata desta sessão, não poderá por isso, ser apreciada e aprovada em reunião posterior. -----

Ao abrigo do que dispõe o artigo quinquagésimo sétimo da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro, foi deliberado, por unanimidade, aprovar a presente ata em minuta no final da reunião, considerando-se todas as deliberações constantes na mesma, onde não esteja registado expressamente o contrário, aprovadas por unanimidade, por todos os membros presentes. -----

-----4. ENCERRAMENTO DA REUNIÃO-----

E não havendo mais nada a tratar o Senhor Presidente declarou encerrada a presente reunião, eram dez horas e trinta minutos. -----

Para constar e devidos efeitos, se lavrou a presente ata, que depois de considerada em conformidade com a minuta previamente elaborada e aprovada, vai ser assinada pelo Excelentíssimo Senhor Presidente e por mim Ana Silvério, Coordenadora Técnica, servindo de Secretária, que redigi, subscrevi e igualmente assino, nos termos do artigo quinquagésimo sétimo da Lei número setenta e cinco barra dois mil e treze, de doze de setembro. -----

O Presidente da Câmara Municipal,

Julio L. Pereira

A Coordenadora Técnica,

Ana Maria Pereira Rodrigues Silveira