

LOCAL: Rua Fonte do Povo, Torre da Fonte — Famalicão

ASSUNTO: "Formulário n.º WSA14320 - Licenciamento para Obras de Edificação"

PROCESSO Nº: 499/25

REQUERIMENTO Nº: 2053/25

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
20-11-2025

Miguel Sousinha
Vereador CM Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À CT Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Vice-
Presidente. 21-11-2025

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de aprovação do projeto de arquitetura.

20-11-2025

Paulo Contentte

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr.º Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício com a referência n.º 2025,CMN,S,05,3483, de 23-10-2025, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto de arquitetura que motivam a reapreciação do pedido.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de uma moradia unifamiliar, piscina e muros, sito na Rua Fonte do Povo, Serra da Pescaria, Famalicão.

A operação urbanística desenvolve-se nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 53 e 54, ambos da secção F, da freguesia de Famalicão.

É cedida ao domínio público municipal uma parcela de 114,60 m² destinada a alargamento do arruamento e construção de passeio pedonal.

A operação urbanística apresenta os seguintes parâmetros:

- Área do terreno: 4.120,00 m²;
- Área de implantação: 129,24 m²;
- Área de construção abaixo do solo total: 65,64 m²;
 - destinada a habitação: 00,00 m²;
 - destinada a garagem: 65,64 m²;
- Área de construção acima do solo total: 175,00 m²;
 - destinada a habitação: 175,00 m²;
 - destinada a outros usos: 0,00 m²;
- N.º de pisos: 1 abaixo da cota soleira; 2 acima da cota de soleira;
- N.º de fogos: 1.

Devem considerar-se as medições acima indicadas, dado que as medições constantes da memória descriptiva e justificativa e das peças desenhadas do projeto possuem incorreções.

3. ANTECEDENTES

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

- Direito à informação n.º 101/23;
- Direito à informação n.º 164/23;
- Viabilidade construtiva n.º 663/23;
- Viabilidade construtiva n.º 664/23;
- Pedido de Informação Prévia n.º 232/24, o qual obteve parecer favorável.

4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

No âmbito do Pedido de Informação Prévia n.º 232/24, o qual obteve parecer favorável, foi consultada a CCDRLVT, dado que a inclinação média da propriedade excede 30% e porque o Município da Nazaré não possui Reserva Ecológica Nacional eficaz, aplicando-se o disposto no art.º 42.º e anexo III do D.L. n.º 166/08, de 22 de agosto, na sua redação atual, a qual emitiu parecer favorável.

5. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/97, 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), 1.ª 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, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020), 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), e 2.ª alteração por adaptação publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 16, de 23 de janeiro de 2025 (Declaração n.º 8/2025/2), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

585,00 m² em “Espaço urbanizável – categoria H3”, aplicando-se o disposto nos art.ºs 48.º e n.º 52.º do regulamento do Plano.

O restante em “Espaços Florestais”.

A moradia proposta implanta-se na área classificada como “espaços urbanizáveis - categoria H3”. Estão cumpridos os parâmetros do art.º 52.º do regulamento do Plano

6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

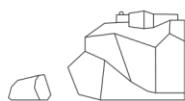
O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

7. CONDICIONANTES/RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local não está abrangido por qualquer condicionante ou restrição de utilidade pública, não obstante e considerando a inclinação média da propriedade que excede 30% e porque o Município da Nazaré não possui Reserva Ecológica Nacional eficaz, aplica-se o disposto no art.º 42.º e anexo III do D.L. n.º 166/08, de 22 de agosto, na sua redação atual, foi realizada consulta à CCDRLVT conforme mencionado no ponto 4 da presente informação.

8. USO PROPOSTO

O uso proposto para o edifício é de habitação, de tipologia T3, o qual é compatível com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.



9. VERIFICAÇÃO DE NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS RELATIVAS AO ASPETO EXTERIOR E À INSERÇÃO URBANA E PAISAGISTICA DAS EDIFICAÇÕES

Estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

10. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Será encargo do interessado a futura execução das obras de urbanização correspondentes ao alargamento do arruamento e construção de passeio pedonal. Os passeios na perpendicular dos arruamentos devem ficar de nível ou com uma inclinação máxima de 2% para escoamento de águas pluviais.

Pareceres internos emitidos no âmbito do PIP favorável n.º 232/24 e os quais se encontram válidos:

- Serviços Municipalizados da Nazaré: validam uma solução de projeto para fornecimento de água e para a rede de esgotos domésticos;
- DOMA: validam uma solução de projeto para drenagem de águas pluviais.

11. CONCLUSÃO

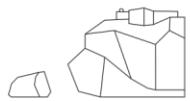
Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se a sua aprovação, fixando:

- O prazo de 18 meses para a conclusão da obra;
- O cumprimento das condições constantes do parecer da CCDRLVT;
- Cedência ao domínio público municipal de uma parcela de 114,60 m² destinada a alargamento da rede viária e pedonal, conforme consta da planta de implantação e planta de cedências;
- O encargo do interessado a futura execução das obras de urbanização correspondentes ao alargamento do arruamento e construção de passeio pedonal. Os passeios na perpendicular dos arruamentos devem ficar de nível ou com uma inclinação máxima de 2% para escoamento de águas pluviais;
- Todas as intervenções no espaço público devem ser previamente comunicadas à Divisão de Obras Municipais e Ambiente da Câmara Municipal, a qual acompanhará a execução dos trabalhos.

12. APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS DE ESPECIALIDADES

Mais se informa que caso a decisão seja de acordo com o proposto no ponto anterior e na sequência da aprovação do projeto de arquitetura:

- a) Nos termos do disposto no n.º 4 e 5 do artigo 20.º do RJUE, dispõe o interessado do prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura, prorrogável por uma única vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo, para apresentar os seguintes projetos de especialidade e outros estudos previstos no n.º 18 do III do Anexo I a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro:
- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;



- Projeto de instalações elétricas;
 - Projeto de instalação de gás, se aplicável;
 - Projeto da rede predial de água;
 - Projeto da rede predial de esgotos;
 - Projeto de águas pluviais;
 - Projeto de arranjos exteriores;
 - Projeto de infraestruturas de telecomunicações;
 - Projeto de comportamento térmico;
 - Projeto de segurança contra incêndios em edifícios, ou ficha de segurança;
 - Projeto de condicionamento acústico;
 - Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC);
 - Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador 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, na sua redação atual.
- b) Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 20.º do RJUE, a falta da apresentação dos projetos de especialidade e outros estudos nos prazos referidos na alínea anterior, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia.

19-11-2025



Joana Gonçalves
Arquiteta



ASSUNTO: Informação prévia sobre obras de edificação	INFORMAÇÃO N.º 12/ITEC-SMN/2024
	PROCESSO N.º LE 232/24
ANTECEDENTES	DESPACHO Concordo 30-04-2024 

Exma. Senhora Presidente do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados da Nazaré
Regina Piedade, Bra.
Presidente da CA dos SMN

Observado o pedido de informação prévia formalizado pela Câmara Municipal da Nazaré sobre as obras de edificação referentes ao processo urbanístico registado sob o n.º LE 232/24, relativo à obra de construção de uma moradia unifamiliar, piscina e muros na Rua Fonte do Povo - Serra da Pescaria, cumpre-me, no âmbito das competências definidas na Lei n.º 31/2009 de 03 de julho alterada pela Lei n.º 40/2015 de 01 de junho, emitir o seguinte parecer:

1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- a. O sistema infraestrutural do serviço de abastecimento de água, nos termos do n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, encontra-se disponível;
- b. Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de abastecimento de água;
- c. A ligação ao sistema infraestrutural será executada na Rua Fonte do Povo;
- d. Características do sistema infraestrutural no ponto de ligação:
 - i. Material da rede de distribuição – PVC;
 - ii. Diâmetro da rede de distribuição (mm) – 63;
 - iii. Pressão de serviço disponível (m.c.a.) – 60;
- e. Características do ramal de ligação a executar:
 - i. Material – PEAD PN16;
 - ii. Diâmetro (mm) – 32;
- f. Condicionantes
 - i. A localização da bateria ou caixa do(s) contador(es) deverá respeitar o artigo 69.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
 - ii. Os sistemas particulares de combate a incêndio estão sujeitos a medição, pelo que deverá ser previsto o espaço para o respetivo contador, conforme o n.º 3 do artigo 67.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
 - iii. Só será executado um ramal de ligação por edifício, exceto em situações devidamente fundamentadas pelo promotor e mediante autorização destes serviços municipalizados;
 - iv. O fornecimento de água a um edifício cuja rede predial integre um grupo hidropressor, dependerá da instalação, a montante do grupo, de um reservatório predial sujeito a medição.



2. SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

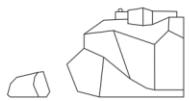
- a. O sistema infraestrutural do serviço de saneamento de águas residuais domésticas, nos termos do n.º 3 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, não se encontra disponível;
- b. Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, não existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de saneamento de águas residuais domésticas;

Mais, cópia do presente documento deverá ser remetido para a Câmara Municipal da Nazaré.

À Consideração Superior.

O Técnico Superior
30-04-2024

Tiago Pimpão



LOCAL: Terra da Fonte — Famalicão

ASSUNTO: "Formulário nº WSA4311 - Informação Prévia para Obras de Edificação"

PROCESSO Nº: 232/24

REQUERIMENTO Nº: 705/24

DESPACHO:

Exmo. Sr. Presidente, da Câmara Municipal da Nazaré,
Manuel António Águeda Sequeira,

Não existe no local rede pública de esgoto pluvial, pelo que a drenagem deverá ser conseguida, através da infiltração na área do terreno não ocupada com a construção.

A técnica superior

02-05-2024

Ana Hilário



PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010,
DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Parecer n.º	S25025-202412-UOT/DOT	Requerimento	RJUE NZR2024/00055
Processo CCDR	450.10.204.02805.2024	Operação Urbanística	Obra de Edificação
Requerente	Maxime Marie Pascal Alexandre Rabine	Concelho	Nazaré
		Freguesia	Famalicão
		Local	R. Fonte Povo, Serra da Pescaria

ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO

Diploma aplicável	Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.os 239/2012, de 2 de novembro, 96/2013, de 19 de julho, 80/2015, de 14 de maio, 124/2019, de 28 de agosto e 11/2023, de 10 de fevereiro; Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	Reserva Ecológica Nacional (REN)

APRECIAÇÃO

O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela Câmara Municipal da Nazaré, através do portal autárquico SIRJUE, a fim de obter parecer no âmbito do art.º 13.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

O presente parecer considera exclusivamente as peças processuais disponibilizadas no portal autárquico - SIRJUE até à data da sua conclusão.

ANTECEDENTES

A pretensão em análise tem como antecedentes no âmbito do Regime Jurídico da REN o seguinte processo:

- 450.10.204.00751.2024 | Comunicação prévia - REN - Construção de uma Moradia Unifamiliar, Piscina e Muros de Vedação na Rua Fonte do Povo, Torre da Fonte, Serra da Pescaria - Famalicão- Nazaré - RJUE NZR2024/00025. Foi emitido parecer desfavorável à pretensão (S09689-202406-P-00238- UOT/DOT)
- 450.10.204.01911.2024 | Comunicação prévia - REN - Construção de uma Moradia Unifamiliar, Piscina e Muros de Vedação na Rua Fonte do Povo, Torre da Fonte, Serra da Pescaria - Famalicão- Nazaré - RJUE NZR2024/00041

O requerente, através de novo requerimento, vem alterar a solução urbanística proposta, alterando o projeto, por forma a ultrapassar o parecer desfavorável inicial emitido pela CCDR LVT.

Foi emitido parecer desfavorável à pretensão por falta de pagamento de taxa (S16955-202409-UOT/DOT).

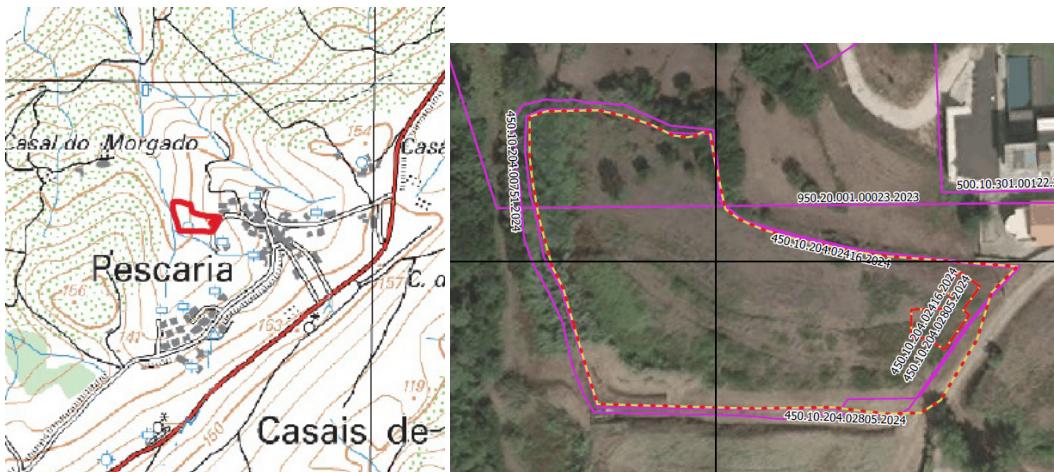
- 450.10.204.02416.2024 | Comunicação prévia - REN - Construção de uma Moradia Unifamiliar, Piscina e Muros de Vedação na Rua Fonte do Povo, Torre da Fonte, Serra da Pescaria - Famalicão- Nazaré - RJUE NZR2024/00046. Foi emitido parecer desfavorável à pretensão por falta de pagamento de taxa (S20550-202411-UOT/DOT).

DESCRIÇÃO

A pretensão em análise refere-se à construção de uma moradia unifamiliar, piscina e muros de vedação, sita na rua Fonte do Povo, Serra da Pescaria, freguesia de Famalicão, concelho da Nazaré, nos prédios descritos na Conservatória

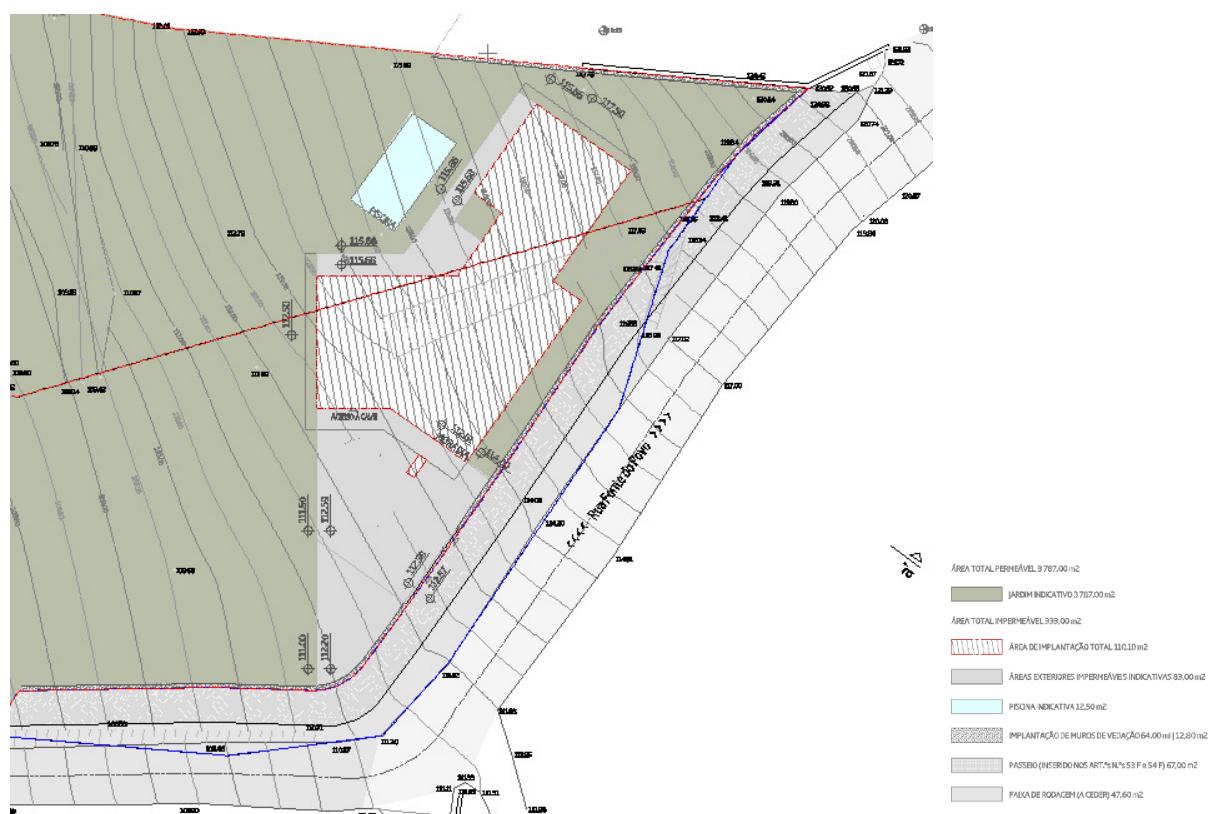
do Registo Predial sob o nº 1313 e nº 4108, da freguesia de Famalicão, sob os artigos de Matriz n.ºs 53 e 54, registadas com área total de 2240 m² e 1880 m², respetivamente.

O acesso à pretensão ocorre a nascente pela Rua da Cruz e pela Rua da Pescaria, sendo confrontado a sul e a poente por caminhos públicos.



Localização da pretensão em extrato de Carta Militar e Google Satelite

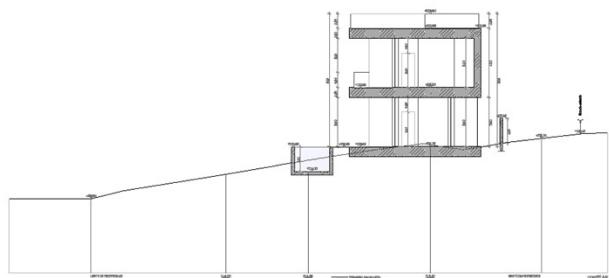
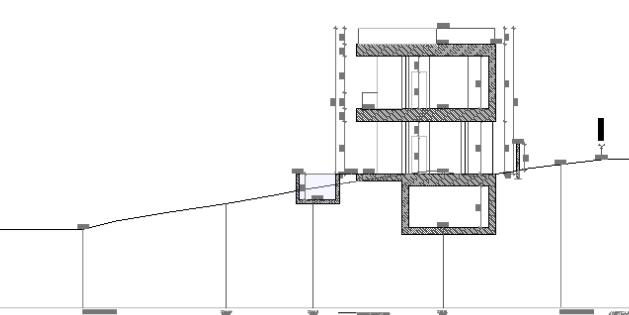
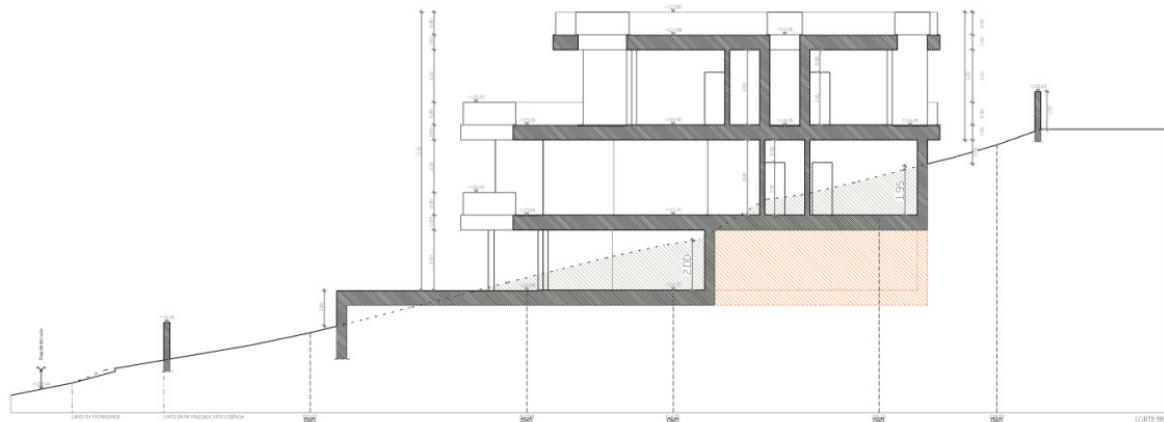
A memória descriptiva e justificativa (MDJ) apresentada indica que a moradia a construir desenvolve-se em 2 pisos mais cave, sendo que a cave se destina a parqueamento e arrumos e os pisos 1 e 2 a uma habitação de Tipologia T3. A área a afetar ao uso de habitação é de 175 m². (...)



Extrato da planta de implantação

É efetuada uma alteração ao projeto inicial, sendo explicitado na MDJ de julho de 2024 que se propõe a redução considerável, da cave na zona em que o declive do terreno é superior a 30%. Como se pode verificar no corte BB', apenas se propõem o desaterro em dois momentos cuja profundidade não vai além de 2,00m.

É possível verificar que as alterações do projeto promovem uma maior adequação ao terreno, conforme demonstrado nas plantas abaixo.



Corte AA' versão inicial do projeto (abril 2024) / Corte AA' versão alterada (julho 2024)

O projeto prevê, ainda, a cedência para domínio municipal de uma parte do terreno destinado *ao alargamento e pavimentação das vias existentes, de forma a melhorar a estrutura viária e, também, asfaltar o caminho a sul até ao limite urbanizável.*

ANÁLISE

O concelho da Nazaré não dispõe de Carta de Reserva Ecológica Nacional publicada, pelo que se aplica o disposto no artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação, nomeadamente “*Carece de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no anexo III do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, que ainda não tenham sido objeto de delimitação*” (n.º 1 do artigo 42.º do RJREN).

De acordo com o referido anexo III, carecem de autorização *as encostas com declive superior a 30%, incluindo as que foram alteradas pela construção de terraços* (alínea i), tendo sido este último o âmbito da consulta efetuada pela Câmara Municipal, pelo que, a pretensão carece de autorização da CCDR LVT nos termos do artigo 42.º do RJREN. Atendendo às condições que estiveram na base da análise da pretensão e os elementos agora apresentados, verifica-se o seguinte:

- A alteração projeto minimizou as operações de movimentação de terras previsto, com uma redução da área de escavação, procurando uma maior adequação ao terreno existente;
- Conforme referido em anterior apreciação, os estudos desenvolvidos para efeito de delimitação da Reserva Ecológica Nacional para o município da Nazaré indicam que esta área está parcialmente delimitada como “Áreas de instabilidade de vertentes” (AIV) e “Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo” (AEREHS). Contudo, da sobreposição das peças desenhadas, verifica-se que a incidência nestas tipologias corresponde a apenas uma parte reduzida da área da pretensão;
- Considerando os usos pretendidos e as funções inerentes à REN, nas áreas declive superior a 30 %, incluindo as que foram alteradas pela construção de terraços, onde se insere a pretensão, considera-se que a intervenção acima identificada, não coloca em causa a estabilidade dos sistemas biofísicos desde que seja minimizado a movimentação de terras ao essencial, acautelando fenómenos de eventual instabilidade e perda de solo nos terrenos em causa.

Considera-se assim que estão reunidas as condições para autorizar a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação.

Mais se informa que cabe à Câmara Municipal da Nazaré a verificação e garantia do requisito prévio de compatibilidade/conformidade com as normas aplicáveis dos instrumentos de gestão territorial vigentes e vinculativos dos particulares.

CONCLUSÃO

Face ao exposto, conclui-se que estão reunidas as condições para autorizar a pretensão, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, na sua atual redação, pelo que se emite parecer favorável condicionado à minimização da movimentação de terras, acautelando fenómenos de eventual instabilidade e perda de solo nos terrenos em causa.

PARECER

Favorável	X		Desfavorável		
Condicionado à minimização da movimentação de terras, acautelando fenómenos de eventual instabilidade e perda de solo nos terrenos em causa					

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território,

(Por delegação de competências do Despacho n.º 14081/2024, de 13 de novembro, publicado na 2ª série do DR, de 28 de novembro de 2024)

Assinado por: CARLOS ALBERTO PINA NUNES

Num. de Identificação: 07306057

Data: 2024.12.17 09:31:21+00'00'

Carlos Pina Nunes

/ATP