

LOCAL: Beco N.º Sr.ª do Livramento, Quinta Nova — Famalicão**ASSUNTO:** “Formulário n.º WSA14089 - Licenciamento para Obras de Edificação”**PROCESSO N.º:** 299/25**REQUERIMENTO N.º:** 1969/25**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO:**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.
24-11-2025



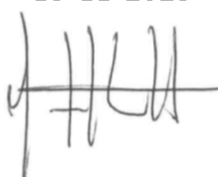
Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

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

13-11-2025



Paulo Contente

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,05,1732, de 23-05-2025, 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/legalização de uma moradia unifamiliar, anexos e telheiro, localizados no prédio sito no Beco N.º Sr.º do Livramento, Quinta Nova, freguesia de Famalicão.

A operação urbanística desenvolve-se no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4133, da freguesia de Famalicão.

3. QUESTÃO PRÉVIA

Na sequência da proposta de indeferimento do pedido, foi solicitada a prorrogação do prazo de resposta à audiência prévia, a qual foi aceite, com o fundamento de se ir proceder à unificação/emparcelamento dos artigos com as descrições 1349 e 4133 da conservatória do registo predial e assim corrigir o desrespeito por normas legais e regulamentares aplicáveis à pretensão que haviam sido detetadas.

Dos elementos agora entregues pelo interessado, verifica-se que não foi realizada a unificação/emparcelamento dos referidos artigos, dado que não foi entregue nova certidão da conservatória do registo predial e a memória descritiva e justificativa menciona o mesmo artigo, tendo sido, por sua vez, apresentado novo limite da propriedade por forma a corrigir as questões elencadas. Contudo tal limite não pode ser aceite, porquanto não foi realizada a sua alteração junto da Direção-Geral do Território, conforme se verifica pela consulta ao visualizador de prédios do sistema nacional de informação cadastral, e ainda porque o desfasamento entre os limites (o constante do cadastro e o agora apresentado), ultrapassa o erro admissível, que corresponde a um erro quadrático de 0,9 m e um erro máximo de 2,5 m, conforme indicação da Direção-Geral do Território.



Figura 1 - Limite da propriedade conforme consta no visualizador de prédios do sistema nacional de informação cadastral, da Direção-Geral do Território, disponível em <https://snic.dgterritorio.gov.pt/visualizadorCadastro> e acedido a 13-11-2025 (s/ escala).

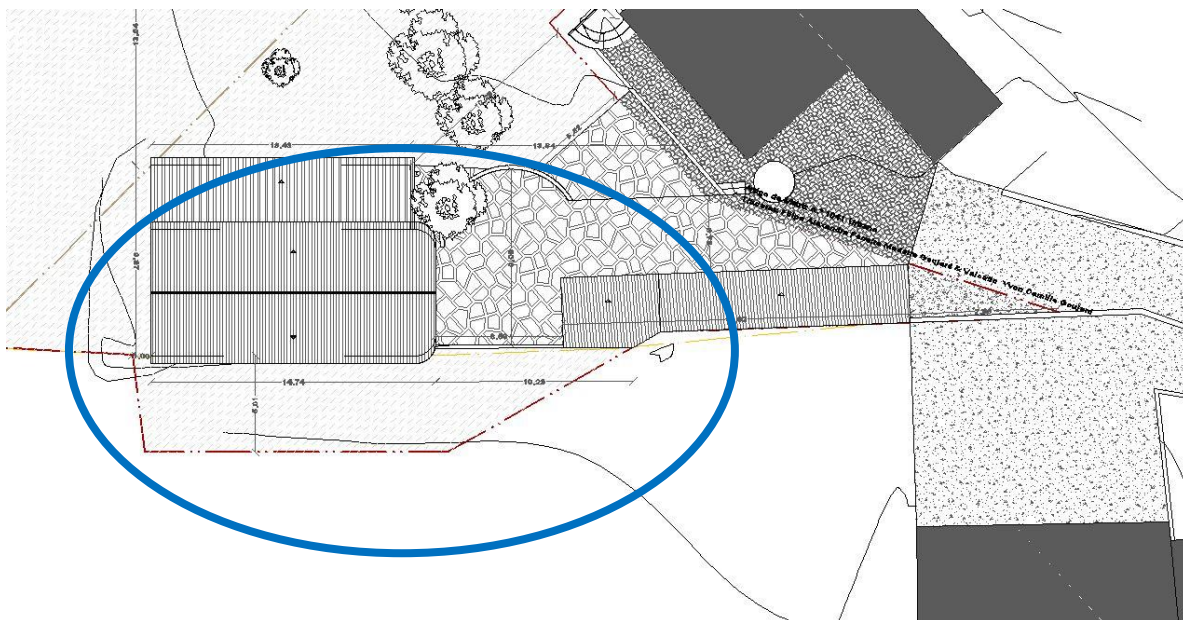


Figura 2 - Limite da propriedade apresentado pelo interessado, extraído da planta de implantação entregue (s/ escala).

Com efeito, não pode ser considerado o limite agora apresentado, razão pela qual se mantêm as incorreções anteriormente elencadas.

4. ANTECEDENTES

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

- Processo n.º 33/79 e n.º 316/85 – sem relevância na apreciação do presente pedido.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

6. 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), 1ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 1ª 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

Cerca de 765,00 m² em “Espaço urbano de nível III”, aplicando-se o disposto no n.º 3 do art.º 42.º, por remissão do n.º 1 do art.º 44.º do regulamento do Plano.

O restante em “Outras áreas agrícolas”, aplicando-se o disposto no art.º 36.º do regulamento do Plano. A moradia unifamiliar, os anexos e o telheiro a legalizar encontram-se implantados, na sua totalidade, em espaço urbano de nível III. A proposta apresentada cumpre as disposições do PDMN.

7. SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

8. CONDICIONANTES/RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

9. USO PROPOSTO

O uso proposto para o edifício é de habitação, do tipo T4, e os anexos destinam-se a apoio à vida familiar e agrícola, conforme indicado na memória descritiva e justificativa, os quais são compatíveis com as disposições do plano e demais regulamentos aplicáveis.

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

Verifica-se o desrespeito pelas seguintes normas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU):

- Os vãos de iluminação/ventilação do quarto e da sala, localizados na fachada sul da moradia, não observam o disposto no art.º 60.º do RGEU, nomeadamente não distam um mínimo de 5,00m em relação ao limite da propriedade.

Verifica-se o desrespeito pelas seguintes normas do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua redação em vigor:

- A cobertura da moradia unifamiliar e a cobertura do anexo com 27,88 m² projetam-se sobre os prédios confinantes, violando o disposto no art.º 1365.º do Código Civil, por não observarem, entre o beirado e o prédio confinante, um intervalo mínimo de cinco decímetros, não impedindo que goteje sobre os prédios vizinhos;
- Os vãos de iluminação/ventilação dos arrumos localizados na fachada sul da moradia violam o disposto no art.º 1360.º do Código Civil, por não distarem 1,50 m do prédio confinante.

Pese embora os interessados informem, na memória descritiva e justificativa do pedido, que também são proprietários dos prédios confinantes, para os quais deitam os vãos de iluminação/ventilação na

fachada sul da moradia e sobre os quais se projetam as coberturas da moradia e do anexo, tal justificação não isenta o cumprimento das normas acima mencionadas, porquanto atualmente os prédios são propriedade dos mesmos titulares, situação que não se pode afirmar ser vitalícia. Apenas através do emparcelamento dos prédios é que se poderia considerar o cumprimento daquelas normas.

11. PEDIDO DE ISENÇÃO DA APRESENTAÇÃO DO PLANO DE ACESSIBILIDADES

Foi documentado no processo, através de imagens recolhidas na aplicação “Google Earth” datadas de agosto de 2006, que a construção da moradia unifamiliar, anexos e telheiro que os interessados pretendem legalizar, é de data anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova as normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada. Tendo-se aferido, através de consulta na aplicação “Google Earth” na data de 21-05-2025, a existência das construções, julga-se de dispensar a apresentação do plano de acessibilidades, ao abrigo do disposto no n.º 5 do art.º 102.º-A do RJUE.

12. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS

O local encontra-se satisfatoriamente infraestruturado.

No que respeita ao cálculo da TMU, verificando-se que não se considera para o cálculo da área bruta de construção a área do telheiro automóvel, estima-se um valor de TMU correspondente a 613,42€.

13. 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 o seu indeferimento ao abrigo da alínea b) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

13-11-2025


Joana Gonçalves
Arquiteta