



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua Grupo Desportivo "Os Nazarenos" — Nazaré

ASSUNTO: "Formulário n.º WSA12748 - Licenciamento para Operações de Loteamento"

PROCESSO N.º: 459/17

REQUERIMENTO N.º: 1393/25

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em 20/11/2025 por unanimidade

aprovada, e renover por unanimidade, a Assembleia para deliberação final, na
terceira de proposta de
decisão do chefe da
Divisão de Planeamento Urbanístico.

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. Presidente.

21-11-2025

Digo, Vice-Presidente
21-11-2025

Helena Rolê

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Helena Rolê

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de envio do
procedimento de desafetação do domínio público municipal à Assembleia
Municipal.

20-11-2025

Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. IDENTIFICAÇÃO

A presente operação urbanística refere-se à alteração de uma operação de loteamento/reparcelamento, sita na Rua Grupo Desportivo “Os Nazarenos”, a que corresponde o processo administrativo n.º 459/17. Previamente à análise da pretensão, verifica-se que da proposta de alteração da operação de loteamento/reparcelamento resulta a necessidade de desafetação de uma parcela de terreno com 55,00 m², já integrada em domínio público municipal, para futura integração no lote 5.

Como contrapartida, o interessado propõe ceder uma parcela com 74,00 m² do atual lote 5 para integrar o domínio público municipal na rede viária.

2. ANÁLISE

A parcela de 55,00 m², integrada em domínio público municipal, não tem relevância urbanística de realce e a proposta de alteração ao loteamento/reparcelamento visa melhorar a circulação viária a partir das garagens dos edifícios dos lotes, com a criação de uma faixa de acesso automóvel às garagens, a qual será de uso exclusivo dos moradores, com 5,00 m de largura, ladeada por faixa de passeio pedonal junto ao lote 5, com 3,20 m de largura.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA PARCELA DE TERRENO A DESAFETAR AO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL

Realizada a avaliação da parcela de terreno com 55,00 m² a desafetar ao domínio público municipal, estimou-se um valor correspondente a 387,70 €, conforme avaliação que se anexa.

4. CONSULTA PÚBLICA

Conforme dispõe a alínea t) do n.º 1 e a alínea h) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, por despacho proferido em 21/08/2025 pelo Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, Manuel António Águeda Sequeira, por força do despacho n.º 33/2024, foi decidido proceder à abertura do período de discussão pública, pelo período de 30 dias úteis, nos termos do artigo 159.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação.

Findo o prazo, constata-se que não foi rececionada qualquer reclamação, observação, sugestão ou pedidos de esclarecimento.

5. CONCLUSÃO

Considerando que:

- a) Do ponto de vista urbanístico, não se vê qualquer inconveniente na desafetação do domínio público municipal da parcela com 55,00 m², já integrada em domínio público municipal, para



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

futura integração no lote 5 da operação de loteamento/reparcelamento a que corresponde o processo administrativo 459/17;

b) No período de discussão pública não foi manifestada qualquer oposição à desafetação.

Assim, propõe-se o envio do processo à Assembleia Municipal para tomada de decisão.

20-11-2025

Joana Gonçalves
Arquiteta



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua Grupo Desportivo "Os Nazarenos" — Nazaré

ASSUNTO: "Formulário nº WSA12748 - Licenciamento para Operações de Loteamento"

PROCESSO Nº: 459/17

REQUERIMENTO Nº: 1393/25

DESPACHO:

CHEFE DE DIVISÃO:

À Arq. Joana Gonçalves

Preparar informação para ser submetida a decisão da Assembleia Municipal.

A parcela a desafetar do domínio público municipal deve ser avaliada previamente.

29-10-2025

Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1. Conforme dispõe a alínea t) do n.º 1 e a alínea h) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, por despacho proferido em 21/08/2025, foi decidido proceder à abertura do período de discussão pública, referente à operação de loteamento que incide sobre a desafetação de uma parcela de terreno, com a área 55,00 m2 do domínio público municipal para o domínio privado municipal, a fim de futuramente integrar no lote 5 da operação de loteamento/reparcelamento, pelo prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados a partir do 5.º dia útil da publicação do edital no Diário da República, na sede da Junta de Freguesia da Nazaré, bem como no sítio da Internet da Câmara Municipal da Nazaré, sem se ter rececionado qualquer oposição.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

2. Dando cumprimento ao referido no ponto anterior, foi publicado em Diário da República, 2.ª série, de 8 de setembro, o aviso n.º 172/2025, assim como publicitado nos restantes meios acima mencionados.
3. Findo o prazo sem que se tenha rececionado qualquer reclamação, observação, sugestão ou pedidos de esclarecimento, submete-se à consideração superior.

29-10-2025

Mariana Rolo
Técnica Superior

ANEXO – AVALIAÇÕES

Torna-se necessária a avaliação de uma parcela de terreno sita na Avenida do Município com a área de 55,00m².

A área em causa destina-se a ser integrada no lote 5 da operação de reparcelamento da Avenida do Município, consequência da reconfiguração da rede viária e pedonal.

Para a avaliação considerou-se que a referida parcela de terreno não tem capacidade construtiva associada porquanto da proposta de alteração da operação de reparcelamento até resulta a redução da área de implantação e área bruta de construção do lote 5, dado que embora ao lote se preveja adicionar a área de 55,00m², a alteração implica cedência ao domínio publico municipal de uma área de 74,00 m² a retirar da área do lote 5.

Para a avaliação utilizou-se o método de cálculo utilizado pela Autoridade Tributária e Aduaneira, corrigindo-se o coeficiente de localização para os valores reais de mercado.

AVALIAÇÃO

$$V_t = V_c \times A_{\text{terreno}} \times C_l \times 0,005$$

Em que:

V_t – Valor do terreno

V_c – Valor base dos prédios edificados (665,00€ no ano de 2025)

C_l – Coeficiente de localização correspondente à utilização dominante da zona – 2,12 para habitação.

CÁLCULO

$$V_t = 665,00€ \times 55,00m^2 \times 2,12 \times 0,005 = 387,70€.$$

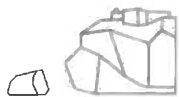
O valor da parcela de terreno com a área de 55,00m² estima-se em 387,70€

20-11-2025



Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico



NAZARÉ

Assinado por: **MARINA JANUÁRIO DA SILVA**
Num. de Identificação: 14363870
Data: 2025.04.07 08:51:19+01'00'

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

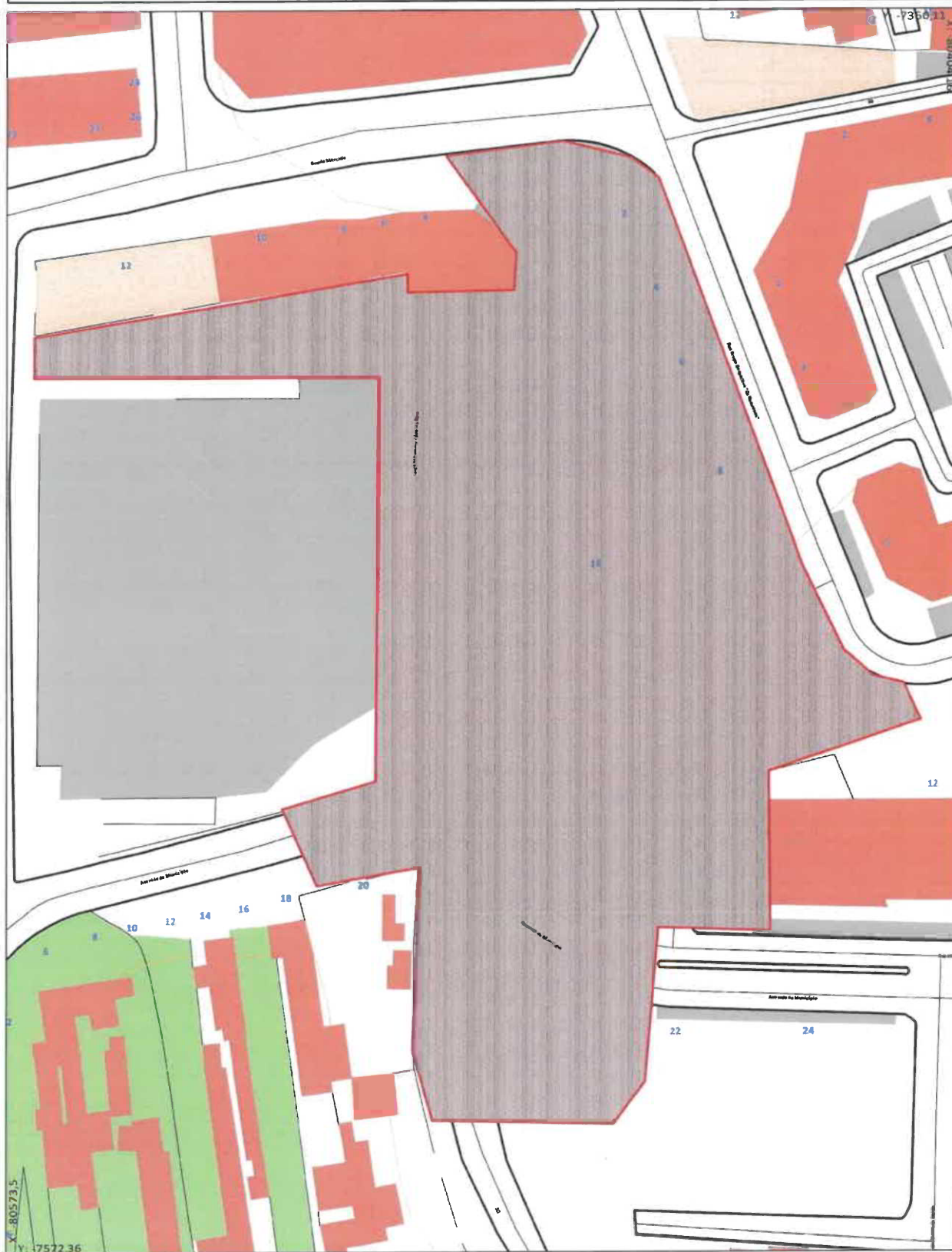


PLANTA CARTOGRÁFICA

Localização:

Freguesia: NAZARÉ

Extrato da Cartografia - Modelo Numérico Topográfico (MNT) - Série Nacional AMO/PPC 10K



PT-TM06/ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

ESCALA: 1:1000



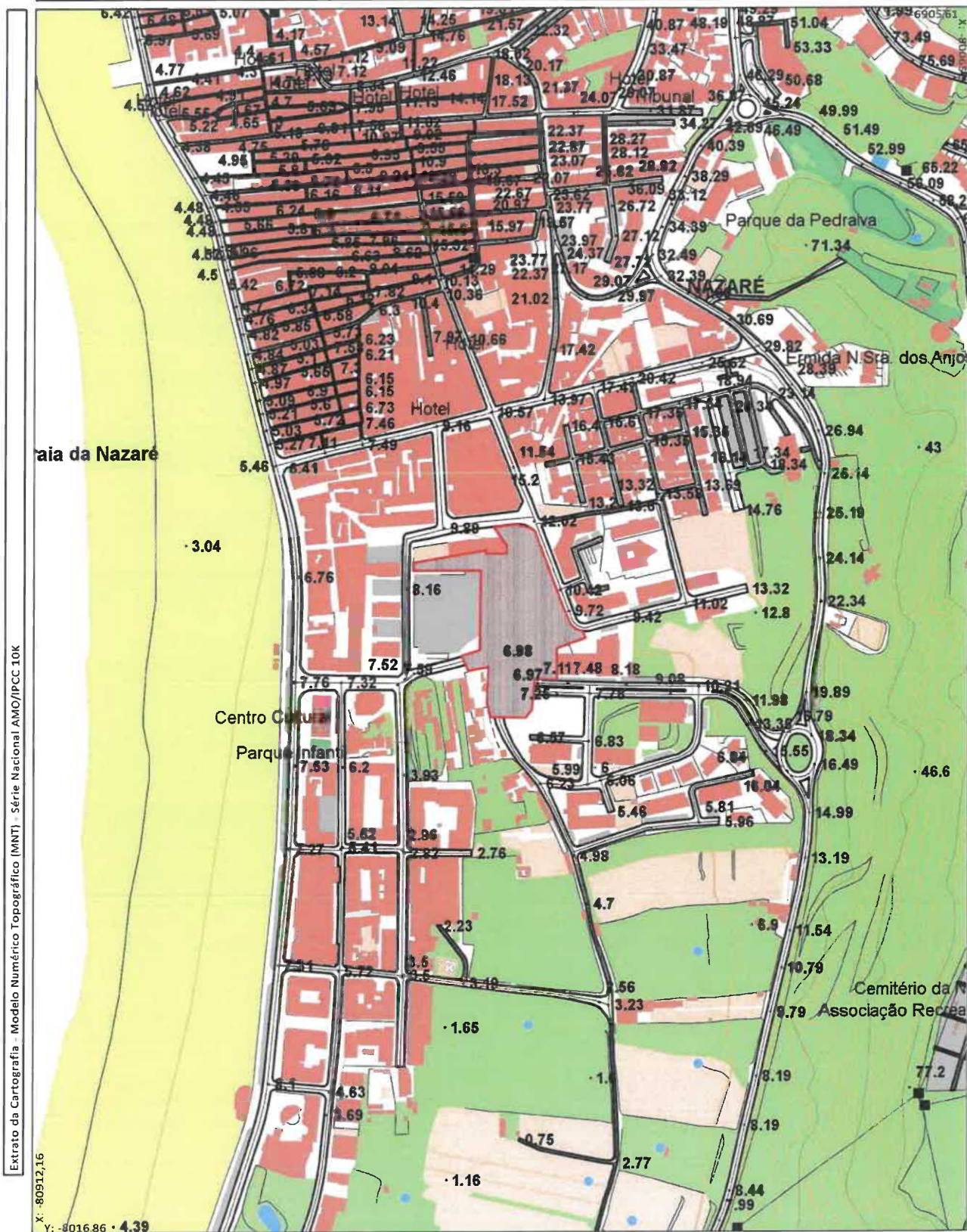
NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

PLANTA CARTOGRÁFICA

Localização:

Freguesia: NAZARÉ



PT-TM06/ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

ESCALA: 1:5000



NAZARÉ

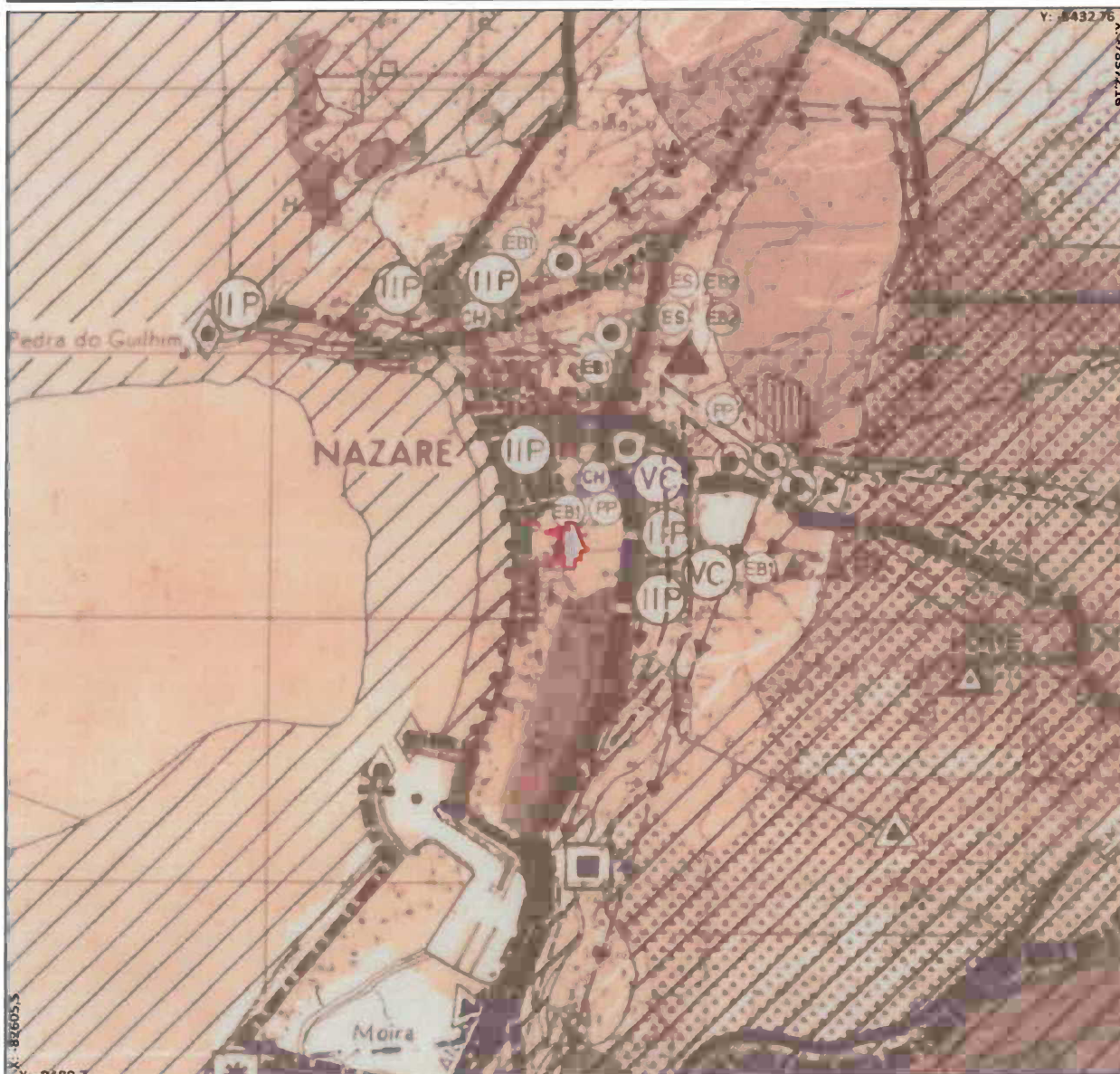
MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CONDICIONANTES

Localização:

Freguesia: NAZARÉ

Extrato da Planta de Condicionantes do PMMN - Câmara Municipal da Nazaré, Novembro de 1995, publicada em DR - I Série-B, N.º 13, D.16 de Janeiro de 1997, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros N.º 7/1997



LEGENDA

DELIMITAÇÕES

- DO CONCELHO
- DO DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO
- DA ÁREA DOMINIAL DO PORTO DA NAZARÉ

PROTEÇÃO DA PAISAGEM E RECURSOS NATURAIS

- REGADIO DOS CAMPOS DE VALADO DE FRADES/MAIOIRGA
- REGADIO DO PAUL DA CELA
- RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

OUTROS VALORES NATURAIS

- MATA NACIONAL DE VALADO DE FRADES

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

- IM - MONUMENTO NACIONAL
IGREJA DE S. GIL
- IP - IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO
SINUA DE S. 1000 ANOS
FONTE DE S. MIGUEL ARCAUO
IGREJA DA MISERICÓRDIA DA PEDREIRA
- VC - VALOR CONCELHO
ANTIGA CASA DA CÂMARA
FONTE ANTIGA OU FONTE DA VILA
TEATRO CARIATI PRIMEIRO
- PA - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO
IGREJA DE S. GIL

EQUIPAMENTO ESCOLAR

- ES - ESCOLA SECUNDÁRIA
- EP - ESCOLA PREPARATÓRIA
- EB - ENSINO BÁSICO MEDTÁTICO
- EP - ESCOLA PRIMÁRIA
- EP - ESCOLA PRÉ-PRIMÁRIA
- CH - CRECHE
- MG - MARCO GEODÉSICO / MONTE S. BARTOLOMEU
- FA - FAROL

INFRAESTRUTURAS

- REDE VIÁRIA NACIONAL
- REDE COMPLEMENTAR PROPOSTA ICI
- OUTRAS ESTRADAS (OE)
- ENS DESCLASSIFICADAS
- ENS A DESCLASSIFICAR
- ESTRADAS MUNICIPAIS
- EN 242 (PROJECTO DE RECTIFICAÇÃO DE TRAÇADO)
- REDE FERROVIÁRIA NACIONAL

REDE DE ÁGUAS

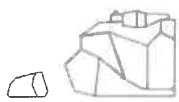
- CAPTAÇÕES
- RESERVATÓRIO EXISTENTE
- CONDUTAS EXISTENTES

REDE DE ESGOTOS

- EMISSÁRIO EXISTENTE
- EMISSÁRIO PROJECTADO
- ESTAÇÃO ELEVATÓRIA EXISTENTE
- ESTAÇÃO ELEVATÓRIA PROJECTADA
- EMISSÁRIO SUBMARINO

REDE ELÉCTRICA

- CORREDOR DE PROTEÇÃO À REDE ELÉCTRICA
- LINHA MÉDIA DE TENSÃO A 30 KV
- LINHA DE ALTA TENSÃO A 60 KV PROJECTADA
- POSTO DE TRANSFORMAÇÃO
- SUB-ESTAÇÃO
- EVENTUAL LOCALIZAÇÃO DA SUB-ESTAÇÃO



NAZARÉ

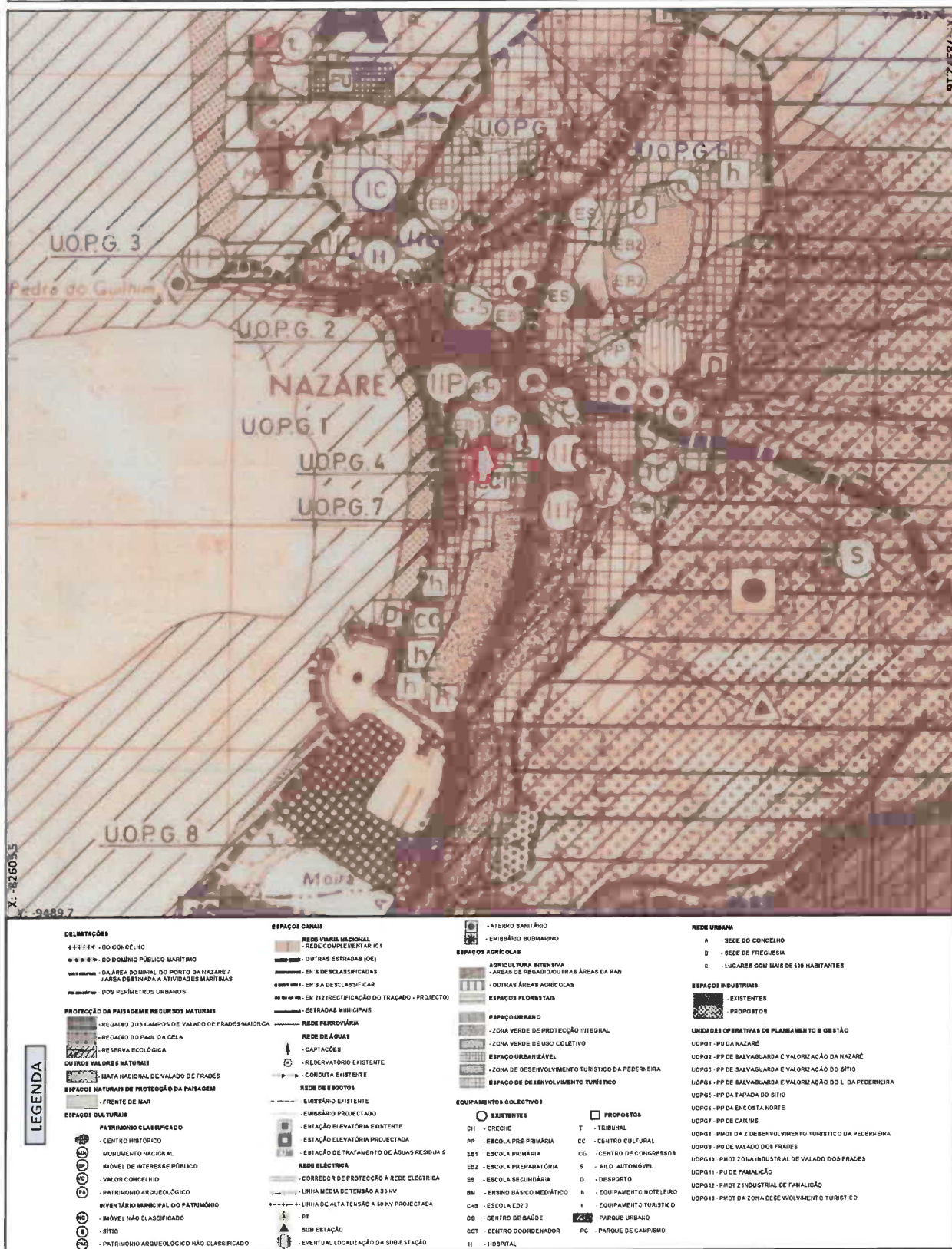
MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
ORDENAMENTO

Localização:

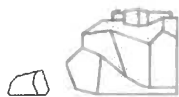
Freguesia: NAZARÉ

Extrato da Planta de Ordenamento do PMNN - Câmara Municipal da Nazaré, Novembro de 1995, publicada em DR - I Série-B, N.º 13, 0 16 de Janeiro de 1997, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros N.º 7/1997



PT-TM06/ETRS89 - European Terrestrial Reference System 1989

ESCALA: 1:25.000



NAZARÉ

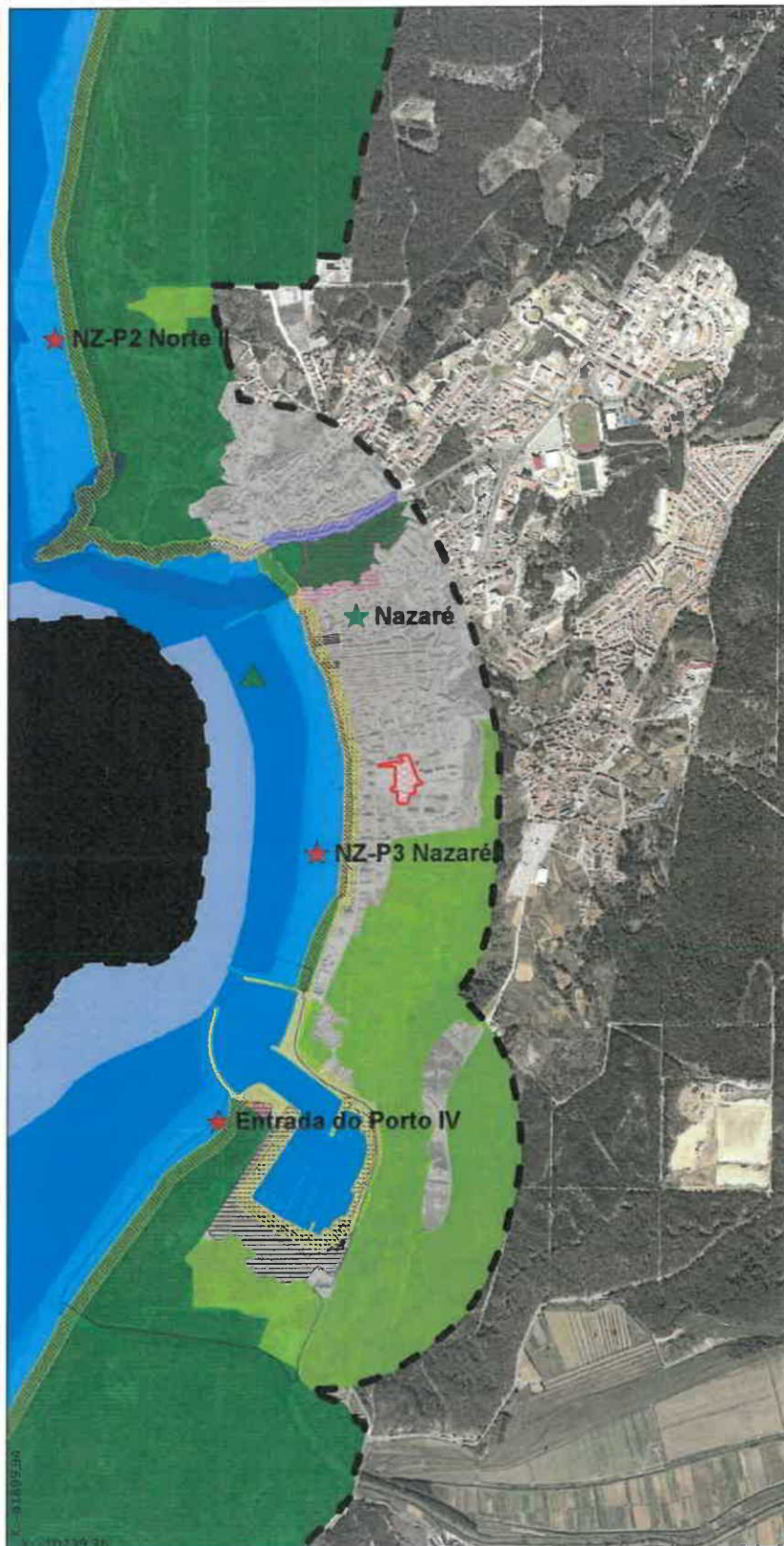
MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
ORDENAMENTO | REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA ORLA COSTEIRA

Localização:

Freguesia: NAZARÉ

Extrato da Planta de Ordenamento - Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira do PDMN - Escala 1:25.000 - Câmara Municipal de Nazaré, junho de 2019, publicada em DR - II Série, Aviso n.º 14513/2019, de agosto de 2019



LEGENDA

COMPONENTES FUNDAMENTAIS DA ORLA COSTEIRA

ZONA MARÍTIMA DE PROTEÇÃO

- Faixa de Proteção Costeira
- Faixa de Proteção Complementar

ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

- Faixa de Proteção Costeira
- Faixa de Proteção Complementar
- Margem

FAIXA DE SALVAGUARDA EM LITORAL DE ARRIBA

- Faixa de Salvaguarda para o Mar
- Faixa de Salvaguarda para a Terra
- Nível I
- Nível II
- Área de Instabilidade Potencial

FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL BAIXO E ARENOSO

- Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira
- Nível I
- Nível II
- Faixa de Salvaguarda ao Gaigamento e Inundação Costeira
- Nível I
- Nível II

ÁREAS CRÍTICAS

- De Reabilitação/Regeneração

PRAIAS MARÍTIMAS

- Tipologias
- I - Praia Urbana
- II - Praia Periurbana
- III - Praia Seminatural
- IV - Praia Natural
- V - Praia com Uso Restrito
- Limite de Praia

COMPONENTES COMPLEMENTARES

- Área com especial interesse para a Conservação da Natureza e Biodiversidade

ONDA COM ESPECIAL VALOR PARA OS DESPORTOS DE DESLIZE

- Nível I
- Nível II

- Área Portuária
- Rede Urbana Costeira
- Áreas Predominantemente Artificializadas
- Área de Intervenção
- Limite de Concelho (CAOP 2018)