



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua Nossa Senhora da Nazaré e Rua do Cossi — Famalicão

ASSUNTO: “Informação Prévia”

PROCESSO N.º: 630/26

REQUERIMENTO N.º: 1745/26

DELIBERAÇÃO:

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
24-09-2026

Serafim António
Presidente da CM 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 da Câmara
24-09-2026

Helena Pola

CHEFE DE DIVISÃO:

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Concordo. Submete-se ao executivo a proposta de decisão de viabilidade de construção desde que observados os parâmetros urbanísticos plasmados na presente informação.

23-09-2026

Paulo Contente

Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de Informação prévia nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 14.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, sobre a viabilidade de que área pode ser ocupada e qual a área de construção, do prédio sito na Rua Nossa Senhora da Nazaré e Rua do Cossi.

O pedido refere-se ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2479, da freguesia de Famalicão, Concelho de Nazaré.

2. ANTECEDENTES

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

- Processo de Pedido de Informação Prévia n.º 89/05.

3. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não há lugar à consulta de entidades externas.

4. 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

Aproximadamente 1802 m2 em “Espaço urbanizável – categoria H3”, aplicando-se o disposto nos art.º 48, 49, 52 e 53.º do regulamento do Plano. (o interessado não apresentou levantamento topográfico georreferenciado, pelo que o valor apresentado é meramente indicativo e aproximado).

O restante em “Outras Áreas Agrícolas”, aplicando-se o disposto no artigo 36.º do regulamento do Plano.

Aplicam-se as seguintes disposições do plano:

"Artigo 36º

Outras áreas agrícolas

1 – Nas outras áreas agrícolas a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação desde que esta se localize em prédio rústico legalmente constituído com área superior a 5000 m², e se justificar em termos de melhoria de trabalho. Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.

2 – As edificações referidas no n.º 1 ficarão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

a) Índice de construção bruto – 0,05; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.

b) Superfície bruta de pavimento – 400 m², incluindo habitação até 200 m², devendo a construção ser concentrada; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.

c) Cércia máxima das construções, com excepção de silos, depósitos de água ou instalações especiais tecnicamente justificáveis – 6,5 m e dois pisos; Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.

d) Afastamento das construções ao eixo da via pública – 10m. Norma suspensa por via da ausência de adaptação ao PROT-OVT (RCM nº 64 A/2009, que aprovou o PROT-OVT. Retificada pela RCM nº 71A/2009.

3 – As edificações referidas no n.º 1 terão o abastecimento de água e a drenagem de esgotos assegurados por sistema autónomo cuja construção e manutenção serão a cargo dos interessados, a menos que estes financiem a extensão das redes públicas.

4 – A impossibilidade ou a inconveniência da execução nestas áreas de soluções individuais para as infra-estruturas poderão ser motivos de inviabilização de construção.

5 – Podem ser autorizadas obras de recuperação, alteração ou ampliação de edificação desde que sejam mantidas as características arquitectónicas e construtivas existentes e não envolvam um aumento da área bruta de construção superior a 40%, não ultrapassando na totalidade 400 m².

6- Instalações industriais isoladas e armazenagem – Nas outras áreas agrícolas, e sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a Câmara Municipal poderá autorizar a edificação de indústrias isoladas e armazéns ligados à actividade agrícola ou florestal, em parcelas que constituam uma unidade matricial

ou cadastral de dimensão igual ou superior à unidade mínima de cultura, cuja área mínima de parcela seja de 1 ha, com sujeição aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de implantação, incluindo anexos – 0,20;*
- b) As áreas destinadas a instalações de apoio poderão acrescer à superfície útil resultante da aplicação do índice de implantação à parcela, não podendo ultrapassar, em conjunto 5% da superfície da mesma;*
- c) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo áreas de expansão, vias de circulação, parques de estacionamento, depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios não pode ultrapassar a percentagem de 30% da superfície total da parcela;*
- d) A altura máxima de qualquer corpo de edificação não poderá ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites de parcela;*
- e) O afastamento das edificações aos limites de parcela confinante com a via pública será de 20 m, sem prejuízo da observância das zonas non aedificandi prescritas para a rede rodoviária;*
- f) A área de estacionamento é estabelecida na proporção de 1 lugar por 150 m² de área bruta de construção industrial;*
- g) Nas faixas de protecção entre os edifícios industriais, resultantes do disposto nas alíneas d) e e) deste número, e os limites da parcela apenas poderão ser autorizadas construções baixas, tais como portarias ou postos de transformação, respeitando-se sempre um afastamento mínimo de 5 m destas últimas construções em relação aos referidos limites da parcela;*
- h) Os edifícios industriais e os depósitos de materiais deverão ser protegidos por cortinas de árvores;*
- i) Sem prejuízo da legislação em vigor, os efluentes resultantes da produção industrial só poderão ser lançados em linhas de drenagem natural após tratamento bacteriológico e químico em estação própria;*
- j) O abastecimento de água deverá processar-se sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição.*

Espaços Urbanizáveis

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 48º

Caracterização

1 – São espaços urbanizáveis aqueles onde o plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares, a instalação de equipamentos, comércio e serviços, bem como a instalação de indústrias compatíveis com a habitação.

2 – Os espaços urbanizáveis compreendem, em função da densidade de ocupação permitida, baixa densidade, média densidade e alta densidade.

3 – A implementação do Plano processar-se-á mediante a elaboração de planos de pormenor e de operações de loteamento urbano, de iniciativa pública, ou privada, e da execução de obras de urbanização primária ou secundária compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades.

SECÇÃO II

Categorias dos espaços urbanizáveis

Artigo 49º

Categorias dos espaços urbanizáveis

Consideram-se três categorias de espaços urbanizáveis, consoante a grandeza, densidade populacional, nível de serviços e de infra-estruturas dos aglomerados urbanos:

- a) Espaço urbanizável de aglomerados de nível I – vila da Nazaré, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à categoria H1;*
- b) Espaço urbanizável de aglomerados de nível II – Famalicão e Valado de Frades, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à categoria H2;*
- c) Espaço urbanizável de aglomerados de nível III - Fanhais, Serra da Pescaria e Casais de Baixo, onde será permitida uma ocupação máxima correspondente à categoria H3;*

...

Artigo 52º

Categoria H3

São espaços que se caracterizam pela dominância de áreas habitacionais de baixa densidade e baixa altura, de tipologia unifamiliar dominante. Nestas áreas observar-se-ão as seguintes prescrições na ausência de PMOT:

- a) Densidade bruta máxima de fogos por hectare – 25 fogos/ha;*
- b) Índice de construção bruto máximo – 0,30;*
- c) Número de fogos em edificação isolada ou geminada – dois;*
- d) O número máximo de pisos é de dois.*

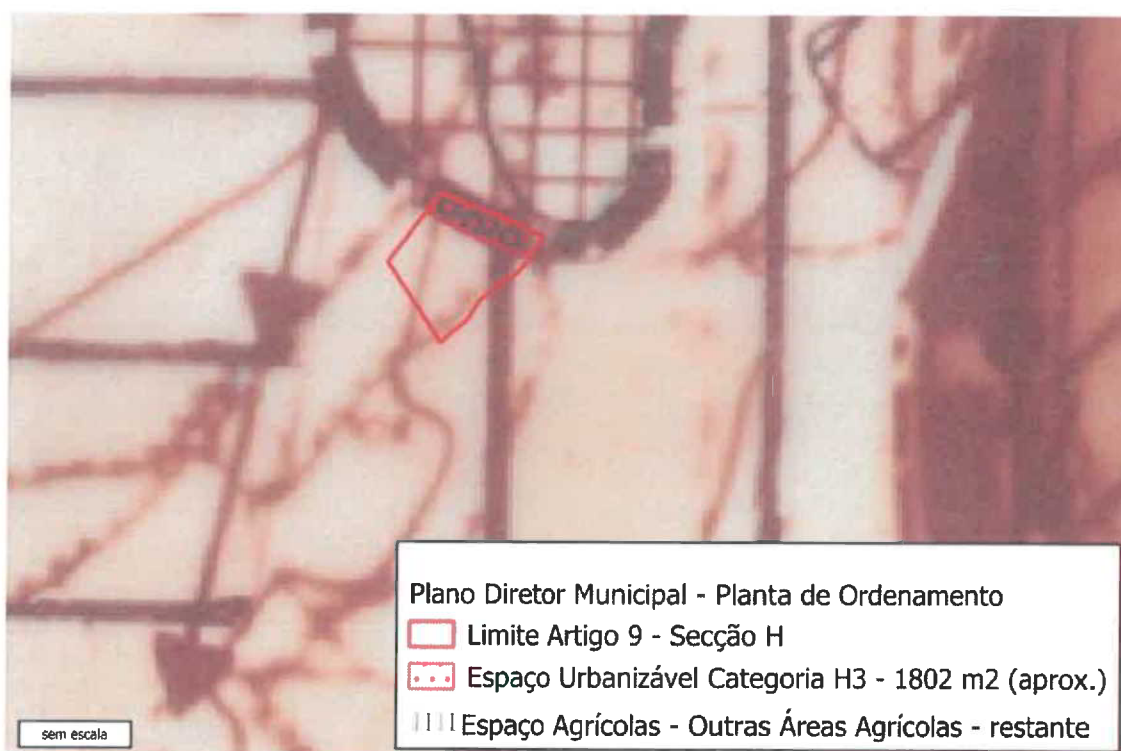
Artigo 53º

Área de cedência

As áreas de cedência em loteamento urbano são as previstas na Portaria n.º 1182/92, de 22 de dezembro, na Lei n.º 25/92, de 31 de agosto, e no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro.”

5. SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA

Face à localização do prédio em duas áreas distintas, solicitou-se ao serviço do Sistema de Informação Geográfica (SIG) do Município, a indicação da estimativa da área inserida em “Espaço urbanizável – Categoria H3” e em “Outras áreas agrícolas”, conforme indicado na planta de Ordenamento do PDM da Nazaré.



Extrato da planta de Ordenamento do PDMN - imagem fornecida pelo SIG Municipal (s/escala).

6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

7. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

8. CONCLUSÃO

O pedido de informação prévia foi solicitado ao abrigo do n.º 1 do art.º 14 do Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, como o interessado apenas apresentou uma planta de localização, assim só foi prestada informação sobre os respetivos condicionamentos legais e regulamentares,



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis.

Assim, conclui-se ser viável a construção desde que observados os parâmetros urbanísticos plasmados na presente informação.

A realização da operação urbanística ao abrigo da presente informação prévia está sujeita a licenciamento.

23-09-2026

Bárbara Brandão

Arquiteta