



## CÂMARA MUNICIPAL DE VAGOS

ATA DA REUNIÃO N.º 11/2025, de 22 de maio

### REUNIÃO ORDINÁRIA PÚBLICA

No dia **vinte e dois de maio de dois mil e vinte e cinco**, pelas **nove horas e trinta minutos**, no edifício da Câmara Municipal de Vagos, na sala de reuniões, **reuniu ordinariamente**, a Câmara Municipal, **em sessão pública**, sob a presidência do senhor Presidente da Câmara, **eng.º João Paulo de Sousa Gonçalves**, com a presença do(a)s senhor(a)s Vereador(a)s **prof. Pedro Miguel Carvalhais Bento, Maria Dulcília Martins Sereno, dr.ª Maria do Céu Pereira Sarabando Marques, eng.ª Sara Raquel Rodrigues Caladé e dr.ª Susana Maria Ferreira Gravato**, não tendo comparecido à reunião a senhora Vereadora, **dr.ª Ana Micaela Figueira Simões, por motivos profissionais.** -----

Secretariou a reunião a senhora **técnica superior, Jackeline Almas Neves Caetano.** -----

### FALTAS E JUSTIFICAÇÃO

A Câmara Municipal, ao abrigo do disposto na alínea *c*), do artigo 39º, do Anexo I, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, deliberou, por unanimidade, justificar a falta dada à presente reunião pela Senhora Vereadora, **dr.ª Ana Micaela Figueira Simões.** -----

### PERÍODO ANTES DA ORDEM DO DIA

Usaram da palavra: -----

- ✓ O senhor **Presidente da Câmara Municipal** dizendo que: -----
- **Alcatroamentos:** O Senhor Presidente informou que o empreiteiro deu início aos trabalhos para concluir a empreitada, estando por concluir cerca de 30% dos trabalhos, e neste momento encontra-se na Lomba. O Senhor Presidente deu nota que, no troço desde as Vergas até ao final da Lomba, o alcatroamento não contempla a totalidade do troço, uma vez que está prevista, no prazo estimado de dois anos, a implantação de saneamento por parte da AdRA. Salientou ainda que o troço em causa se encontra em mau estado, mas os arranjos previstos são bastantes significativos. Posteriormente irão para Salgueiro, ficando assim concluída a empreitada. -----



- Beneficiação da Estrada de Ligação ZIV-Parque de Campismo: O Senhor Presidente informou que o processo da empreitada foi inserido na plataforma, e está aberto o concurso público para a obra.
- Requalificação da Rua Padre Vicente Maria da Rocha – Vagos/Lombomeão: O Senhor Presidente deu nota que, relativamente a esta obra, foi lançado o concurso mas as propostas apresentadas ultrapassaram o valor base do concurso. Neste momento está a ser justificado e fundamentado o novo valor base com os serviços internos, o projetista e a AdRA e, espera que, até ao final do mês, a obra seja novamente lançada a concurso. -----
- Festas da Vila: O Senhor Presidente lembrou os presentes que, de 06 a 10 de junho do corrente ano, irão decorrer as festas do Município. -----

-----  
✓ A senhora **Vereadora, dr.ª Maria do Céu Pereira Sarabando Marques** para questionar: -----

- Plano de expansão da rede de saneamento da AdRA: A Senhora Vereadora questionou sobre o ponto de situação do referido plano de expansão; -----
- Estratégia local de habitação: A Senhora Vereadora solicitou o ponto de situação da operacionalização da estratégia local de habitação, nomeadamente o mapeamento das carências habitacionais permanentes e temporárias; -----
- Programa Primeiro Direito: A Senhora Vereadora solicitou informações sobre as candidaturas ao programa primeiro direito, nomeadamente as taxas de execução, da formalização das candidaturas aos apoios; -----
- Fogos municipais e devolutos: A Senhora Vereadora solicitou a relação de solos municipais e edifícios devolutos ou passíveis de reconversão/construção; -----
- Pólo de Vagos da Incubadora de Empresas: A Senhora Vereadora pediu o ponto de situação das empresas apoiadas pelo polo de Vagos da Incubadora de Empresas de Aveiro.; -----
- Parque Empresarial de Soza e Pólo de Ponte de Vagos e Santa Catarina: A Senhora Vereadora questionou o ponto de situação das infraestruturas dos polos industriais. -----

-----  
✓ O senhor **Presidente da Câmara Municipal**, respondeu às questões da Senhora Vereadora dizendo, resumidamente, o seguinte: -----



- Plano de expansão da rede de saneamento da AdRA: Relativamente ao plano de expansão, o Senhor Presidente da Câmara Municipal esclareceu que, o Concelho de Vagos tem uma cobertura de saneamento de, sensivelmente, 70%. -----  
Informou também que na freguesia da Gafanha da Boa Hora, a empreitada da zona Norte já foi adjudicada. Na zona Sul o projeto está a ser reconvertido porque o concurso não teve propostas. Assim, brevemente, será aberto novo concurso. -----  
Quando à rede de drenagem de Santo André, Santo António e Calvão, estava prevista o início do procedimento mas o mesmo está condicionado à ampliação da ETAR de Ouca e só assim é que se pode avançar. O Senhor Presidente da Câmara Municipal disse também que vai recolher mais alguma informação junto das Águas do Centro Litoral e esclarecer melhor o assunto numa próxima reunião. -----  
Nas freguesias de Fonte de Angeão e Covão do Lobo e Vagos e Santo António estão a ser feitas pequenas ampliações. -----
- Estratégia local de habitação: Quanto ao pedido de esclarecimento, o Senhor Presidente da Câmara Municipal pediu a colaboração à Senhora Vereadora, **dr.ª Susana Maria Ferreira Gravato**. A Senhora Vereadora explicou que a estratégia local foi um programa delineado pela Câmara e aprovado pela Assembleia Municipal para beneficiários diretos e para fogos de habitação da Câmara Municipal, mas que não foi fácil pôr em prática, pelos motivos que são do conhecimento de todos e, de entre outros, salientou a falta de legalização de muitas casas ou a necessidade de se ter de apresentar três orçamentos, numa fase muito difícil, que coincidiu com a pandemia. -----  
Referiu que, este ano, o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana veio propor à Câmara Municipal que a equipa que apresenta a candidatura seja a mesma que faz a sua avaliação, porque o IHRU não está a conseguir dar a resposta atempadamente. Nesse sentido foi feito um protocolo onde a Câmara se responsabiliza pela avaliação das candidaturas de acordo com o mapa disponibilizado para o efeito pelo IHRU. -----  
Referiu que, neste momento, estão 3 (três) candidaturas aprovadas e 7 (sete) candidaturas que foram submetidas em março de 2024, que abrangem 9 (nove) fogos de habitação do Município e 11 (onze) beneficiários diretos. Salientou que, desde março de 2024, as candidaturas estão bloqueadas porque estavam a concorrer para o PRR 100%. O Senhor Presidente da Câmara Municipal disponibilizou-se ainda para partilhar os dados aqui relatados. -----



Ainda sobre este assunto, a Senhora Vereadora concluiu dizendo que, com o Radar Social, que está a ser implementado, acredita que esta situação tenha uma maior articulação e um trabalho muito mais ativo pois estão no terreno a avaliar cada situação. -----

- Programa Primeiro Direito: O Senhor Presidente da Câmara Municipal passou a palavra à Senhora Vereadora, **dr.<sup>a</sup> Susana Maria Ferreira Gravato** que passou a citar que o cenário é idêntico ao programa de Estratégia Local de Habitação, cuja taxa de execução é muito baixa. A Senhora Vereadora disponibilizou-se para fornecer oportunamente mais informações sobre este assunto; -
- Fogos municipais e devolutos: O Senhor Presidente da Câmara Municipal comprometeu-se em disponibilizar essa informação oportunamente; -----
- Pólo de Vagos da Incubadora de Empresas: O Senhor Presidente da Câmara Municipal esclareceu que a Incubadora de Empresas tem estado a funcionar. Temos empresas da área da eficiência energética, da agricultura, do marketing e outras. Houve algumas empresas que saíram e outras que se mantêm e tiveram sucesso. Acredita que esta situação terá que ser reanalisada. Mais referiu que a informação sobre esta questão será disponibilizada oportunamente à Senhora Vereadora; --
- Parque Empresarial de Soza e Pólo de Ponte de Vagos e Santa Catarina: O Senhor Presidente da Câmara Municipal esclareceu dizendo, resumidamente, que as infraestruturas do PES estão concluídas, a candidatura está encerrada e está pendente o recebimento de um valor. Neste momento estão a ser feitas limpezas na parcela B. Temos uma fábrica da área da ventilação industrial em construção e deu entrada de um pedido de informação prévia de outra. -----

---

## ORDEM DO DIA

---

### ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS

---

#### 1 – ATAS DE REUNIÕES -----

Nada a registar. -----

---

#### 2 – PROTOCOLO DE COLABORAÇÃO ENTRE O MUNICIPIO DE VAGOS (MV) E O NÚCLEO EMPRESARIAL DE VAGOS (NEVA) – GESTÃO DAS ATIVIDADES DA ÉPOCA BALNEAR 2025 - APROVAÇÃO -----



Presentes: -----

- Minuta do Protocolo de Colaboração entre o Município De Vagos (MV) e o Núcleo Empresarial De Vagos (NEVA) – Gestão das Atividades da Época Balnear 2025, documento que é dado aqui como inteiramente reproduzido e fica a fazer parte integrante da presente ata; -----
- Relatório de execução financeira e operacional – Saldo final das Despesas do Verão de 2024; ----
- Informação do CMPC, de 09 de maio de 2025; -----
- Despacho do senhor Presidente da Câmara Municipal, de 19 de maio de 2025: “(...) *remeter para a próxima RC. Proceder à respetiva cabimentação.*” -----
- Compromisso n.º 2025/1058, de 21 de maio de 2025, no valor de 145.000,00 € (cento e quarenta e cinco mil euros). -----

**A Câmara Municipal tomou conhecimento do Relatório de execução financeira e operacional – Saldo final das Despesas Verão 2024 e, deliberou, por unanimidade, aprovar a minuta do Protocolo de Colaboração entre o Município De Vagos (MV) e o Núcleo Empresarial De Vagos (NEVA) – Gestão das Atividades da Época Balnear para o ano de 2025.** -----

Deve o CMPC e a DGF proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

## A – ADMINISTRAÇÃO GERAL

### 1 – RESUMO DIÁRIO DA TESOURARIA -----

Presente o Resumo Diário da Tesouraria respeitante ao dia 21 de maio de 2025, que apresenta um saldo em dinheiro de **549.929,72 €** (quinhentos e quarenta e nove mil, novecentos e vinte e nove euros e setenta e dois cêntimos). -----

**A Câmara Municipal tomou conhecimento.** -----

### 2 – SUBSÍDIOS -----

#### 2.1 – GRUPO CORAL SANTA CECÍLIA DE CALVÃO – ATRIBUIÇÃO DE SUBSÍDIO -----

Presentes: -----

- Requerimento do Grupo Coral Santa Cecília de Calvão, de 28 de março de 2025, a requerer apoio financeiro para a atividade regular, no valor de 6.385,00€; -----
- Informação do ST da DAAS, de 16 de abril de 2025, onde consta: “(...) *Encontrando-se o pedido devidamente instruído, deve a Câmara Municipal, nos termos do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Atribuição de Subsídios às Associações, definir o valor do subsídio a atribuir ao Grupo Coral Santa Cecília*” -----



*de Calvão, assim como o respetivo plano de pagamentos. Previamente à tomada de decisão, dever-se-á proceder à respetiva cabimentação orçamental. (...)*-----

- Parecer do CDAAS, de 23 de abril de 2025: “(...) - *Concordo com a informação técnica, 16/04/2025.*”
- Despacho da senhora Vereadora, Maria Dulcília Martins Sereno, de 15 de maio de 2025 “(...) *Ao cuidado do Dr. (...), e para enviar para a próxima reunião de câmara, e cabimentar 5.000/cinco mil Euros. (...).*”-----
- Compromisso n.º 2025/1056, de 21 de maio de 2025, no valor de 5.000,00 € (cinco mil euros). --

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, atribuir ao Grupo Coral Santa Cecília de Calvão o apoio financeiro, no valor de 5.000,00 € (cinco mil euros).**-----

Deve a DAAS e a DGF proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

## **2.2 – ORFEÃO DE VAGOS – ATRIBUIÇÃO DE SUBSÍDIO**-----

Presentes:-----

- Requerimento do Orfeão de Vagos, de 24 de março de 2025, a requerer apoio financeiro para a atividade regular;-----
- Informação do ST da DAAS, de 30 de abril de 2025, onde consta: “(...) *Encontrando-se o pedido devidamente instruído, deve a Câmara Municipal, nos termos do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Atribuição de Subsídios às Associações, definir o valor do subsídio a atribuir ao Orfeão de Vagos, assim como o respetivo plano de pagamentos.*”-----
- Parecer do CDAAS, de 30 de abril de 2025: “(...) - *Concordo com a informação técnica, da presente data.*”-----
- Despacho da senhora Vereadora, Maria Dulcília Martins Sereno, de 15 de maio de 2025 “(...) *Ao cuidado do Dr. (...), para a próxima reunião de câmara, e por favor cabimentar. (...).*”-----
- Compromisso n.º 2025/1057, de 21 de maio de 2025, no valor de 5.000,00 € (quatro mil euros).

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, atribuir ao Orfeão de Vagos o apoio financeiro, no valor de 5.000,00 € (cinco mil euros).**-----

Deve a DAAS e a DGF proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

## **3 – ISENÇÃO E REDUÇÃO DE TAXAS**-----

### **3.1 – ACRAL - ASSOCIAÇÃO CULTURAL RECREATIVA AMIGOS LAVANDEIRA – LICENÇA ESPECIAL DE RUÍDO PARA AS TASQUINHAS – 30 E 31 DE MAIO DE 2025 – RATIFICAÇÃO**-----

Presentes:-----



- Requerimento da ACRAL - Associação Cultural Recreativa Amigos Lavadeira, de 30 de abril de 2025, requerendo isenção do pagamento de taxas, para a emissão da licença especial de ruído para a realização das Tasquinhas, com música gravada e karaoke, a realizar no dias 30 e 31 de maio de 2025; -----
- Informação Técnica da Divisão Administrativa e de Ação Social (DAAS), de 06 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: “(...) Em caso de deferimento, o valor das taxas a isentar é de €80,00 (...)”; ---
- Parecer do CDAAS, de 06 de maio de 2025: “(...) - Concordo com a informação da Sra. Coordenadora Técnica, da presente data, pelo que não vejo inconveniente no deferimento da pretensão, nas condições constantes dessa informação, e na condição das portas de saída para o exterior não estarem fechadas, de forma a permitirem a livre saída das pessoas, em caso de emergência. - A decisão sobre a isenção de taxas carece de prévia deliberação da Câmara Municipal, ou de ratificação, se for caso disso. (...)”. -----
- Despacho da senhora Vereadora, dr.<sup>a</sup> Susana Gravato, de 06 de maio de 2025: “(...) Deferido, conforme e nos termos da informação técnica. Proceda em conformidade. (...) No que diz respeito à isenção de taxas, deferido, conforme e nos termos da informação técnica. À próxima reunião de Câmara, para ratificação. (...)”. -----

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o referido despacho da senhora Vereadora, dr.<sup>a</sup> Susana Maria Ferreira Gravato, de 06/05/2025.** -----

Deve a DAAS proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**3.2 – PARÓQUIA DE VAGOS – AUTORIZAÇÃO PARA A PROCISSÃO DE NOSSA SENHORA – MAIO DE 2025 – RATIFICAÇÃO** -----

Presentes: -----

- Requerimento da Paroquia de Vagos, de 02 de maio de 2025, requerendo isenção do pagamento de taxas, para a autorização para a ”Procissão da Nossa Senhora”, realizado durante o mês de maio do corrente ano; -----
- Informação Técnica da Divisão Administrativa e de Ação Social (DAAS), de 15 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: “(...) Assim e, na eventualidade da Câmara deliberar deferir o pedido, o valor das taxas a isentar é de 210,00 € (...)”; -----
- Parecer do CDAAS, de 15 de maio de 2025: “(...) - Concordo com a informação técnica da presente data, devendo, contudo, a organização ser informada que deverá apresentar solução alternativa para o horário da procissão respeitante ao dia 30 de maio de 2025, dado existirem constrangimentos na circulação dos transportes públicos.- Quanto à decisão sobre a isenção de taxas, deverá a mesma ser objeto de posterior ratificação pela Câmara Municipal. (...)”. -----
- Despacho da senhora Vereadora, dr.<sup>a</sup> Susana Maria Ferreira Gravato, de 16 de maio de 2025: “(...) Deferido, conforme e nos termos da informação técnica, bem como do parecer prestado pelo (...). Proceda em conformidade. Relativamente à isenção de taxas, deferido conforme e nos termos da informação técnica. À próxima reunião de câmara, para ratificação. (...)”. -----

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, ratificar o referido despacho da senhora Vereadora, dr.<sup>a</sup> Susana Maria Ferreira Gravato, de 16/05/2025.** -----



Deve a DAAS proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**4 – REGULAMENTO DE CONCESSÃO DE REGALIAS SOCIAIS AOS BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS DE VAGOS – REEMBOLSO/COMPARTICIPAÇÃO – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) – IMPOSTO ÚNICO DE CIRCULAÇÃO (IUC) – ATIVIDADES DE ANIMAÇÃO E DE APOIO À FAMÍLIA NA EDUCAÇÃO PRÉ-ESCOLAR (AAAF) – ATIVIDADES DE ANIMAÇÃO DE TEMPOS LIVRES (ATL) – COMPONENTE DE APOIO À FAMÍLIA (CAF) -----**

Presentes: -----

- Sete requerimentos do Corpo de Bombeiros Voluntários de Vagos; -----
- Informações do CDAAS, de 12 de maio de 2025, concluindo que as pretensões reúnem “as condições legais para o seu deferimento, após cabimento orçamental”; -----

Quadro síntese com os valores a reembolsar: -----

N.º PROCESSO	INFORMAÇÃO N.º	VALOR DE REEMBOLSO					VALOR TOTAL DO REEMBOLSO
		IMI	IUC	MENSALIDADE AAAF/ATL/CAF	AÇÃO SOCIAL ESCOLAR - ALIMENTAÇÃO E MATERIAL ESCOLAR	OBRAS DESTINADAS A HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE	
218641	13/AHBVV/2025	-	162,38 €	-	-	-	162,38 €
218642	14/AHBVV/2025	-	171,19 €	-	-	-	171,19 €
218646	15/AHBVV/2025	-	138,50 €	-	-	-	138,50 €
218649	16/AHBVV/2025	-	-	-	67,96 €	—	67,96 €
218651	17/AHBVV/2025	-	-	103,87 €	-	-	103,87 €
218653	18/AHBVV/2025	-	211,31 €	-	-	-	211,31 €
218654	19/AHBVV/2025	-	-	552,17 €	-	-	552,17 €
		<b>0,00 €</b>	<b>683,38 €</b>	<b>656,04 €</b>	<b>67,96 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1 407,38 €</b>

- Despachos da Senhora Vereadora dra. Susana Maria Ferreira Gravato, de 14 de maio de 2025, no sentido da concordância com as informações técnicas, e remetendo os processos para a Câmara Municipal, para deliberação. -----
- Compromisso n.º 2025/1059, de 21 de maio de 2025, no valor de 1.407,38€ (mil, quatrocentos e sete euros e trinta e oito cêntimos). -----



A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar os referidos reembolsos, no valor total de 1.407,38€ (mil, quatrocentos e sete euros e trinta e oito cêntimos). -----

Deve a DAAS e a DGF procederem em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

9

## 5 – VAGOS EM AÇÃO JÚNIOR – VERÃO 2025: PROPOSTA DE NORMAS INTERNAS E DE CRONOGRAMA DO CAMPO DE FÉRIAS – APROVAÇÃO -----

Presentes: -----

- Informação n.º SDJ-0012/2025, de 15 de maio de 2025, da DEDJ, que a seguir se transcreve: ----  
“Assunto: *Vagos em Ação Júnior – Verão 2025: Proposta de Normas Internas e de Cronograma do Campo de Férias*”

Considerando:

1. *A insuficiência de oferta ao nível da ocupação dos tempos livres das crianças e dos jovens durante as interrupções letivas;*
2. *Que tem sido abundante a procura por parte de pais e de encarregados de educação, nas instalações do Complexo Desportivo Municipal de Vagos, de atividades que visem suprimir a lacuna referida no ponto anterior;*
3. *Que o Município de Vagos é proprietário das instalações desportivas que compõem o Complexo Desportivo Municipal, bem como de outros espaços que, devidamente rentabilizados, permitem a realização de um vasto leque de atividades que permitiriam ocupar de forma ativa e saudável as crianças e os jovens nas pausas letivas;*
4. *Que de acordo com o disposto no artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, os municípios dispõem de atribuições em diversos domínios, entre os quais a saúde, a educação, os tempos livres e o desporto;*
5. *Que compete à Câmara Municipal, de acordo com o definido na alínea u) do número 1 do artigo 33.º da lei referida no ponto anterior, «apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, incluindo aquelas que contribuam para a promoção da saúde e prevenção das doenças»;*
6. *A aprovação do Regulamento Interno do Programa Municipal Vagos em Ação Júnior, na reunião de Câmara Municipal de 2 de março de 2017;*
7. *Que o Município de Vagos se encontra habilitado para a organização de campos de férias, tendo-lhe sido o número de registo 193/DRC para o exercício de tal atividade;*

*Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal de Vagos delibere no sentido de aprovar as propostas de Normas Internas e do Cronograma do Vagos em Ação Júnior – Verão 2025.” -----*

- Normas Internas do Programa Municipal Vagos em Ação Júnior VEAJ – Verão 2025, documento que é dado aqui como inteiramente reproduzido e fica a fazer parte integrante da presente ata; ----
- Cronograma das atividades VEAJ – Verão 2025; -----
- Despacho do Senhor Vice-Presidente prof. Pedro Miguel Carvalhais Bento, de 15 de maio de 2025, “Agendar para a próxima RC.” -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar as Normas Internas e o Cronograma do Vagos em Ação Júnior – Verão 2025, nos termos da Informação da DEDJ, de 15/05/2025. -----

Deve a DEDJ proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----



## B – OBRAS MUNICIPAIS

Nada a registar.

10

## C – GESTÃO URBANÍSTICA

### 1 – FRANCISCO JOSÉ SARABANDO DIAMANTINO – PROC.º CERT. 138/25 – OUCA – CERTIDÃO DE COMPROPRIEDADE – APROVAÇÃO

Presentes:

- Requerimento de Francisco José Sarabando Diamantino, de 05 de maio de 2025, a requerer a certidão de compropriedade;
- Informação do CDPOP, de 09 de maio de 2025, que a seguir se transcreve:  
*“De acordo com os elementos entregues, cumpre-me informar o seguinte:  
1- O requerente, solicitou um pedido de certidão compropriedade para prédio inscrito com o artigo matricial n.º 5238 R, inscrito na conservatória de Vagos com o n.º 3266 pertencente à freguesia de Ouca, concelho de Vagos.  
2- O terreno encontra-se, no âmbito do PDM de Vagos, totalmente em solo rústico na categoria de Espaços Florestais de Produção.  
Face ao exposto, não se vê inconveniente na compropriedade requerida.”;*
- Despacho do senhor Presidente da Câmara Municipal, de 12 de maio de 2025: *“Á Reunião de CM.”;*

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, autorizar a constituição de compropriedade do prédio sito na freguesia de Ouca, concelho de Vagos, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Ouca, sob o artigo 5238-R.**

Deve a DPOP proceder em conformidade com o teor da presente deliberação.

### 2 – MARIA ERCÍLIA LUCAS – PROC.º CERT. 139/25 – GAFANHA DA BOA HORA – CERTIDÃO DE COMPROPRIEDADE – APROVAÇÃO

Presentes:

- Requerimento de Maria Ercília Lucas, de 06 de maio de 2025, a requerer a certidão de compropriedade;
- Informação do CDPOP, de 09 de maio de 2025, que a seguir se transcreve:  
*“De acordo com os elementos entregues, cumpre-me informar o seguinte:  
1- O requerente, solicitou um pedido de certidão compropriedade para prédio inscrito com o artigo matricial n.º 970 R, inscrito na conservatória de Vagos com o n.º 199 pertencente à freguesia da Gafanha da Boa Hora concelho de Vagos.*



2- O terreno encontra-se, no âmbito do PDM de Vagos maioritariamente em solo rústico em Espaços Agrícolas e numa pequena parte em solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade. Todo o terreno em solo rústico encontra-se abrangido pelas restrições de utilidade pública da Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional. O prédio encontra-se ainda abrangido pela Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro.

Face ao exposto, não se vê inconveniente na compropriedade requerida.”; -----

- Despacho do senhor Presidente da Câmara Municipal, de 12 de maio de 2025: “Á Reunião de CM.”;

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, autorizar a constituição de compropriedade do prédio sito na freguesia de Gafanha da Boa Hora, concelho de Vagos, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Gafanha da Boa Hora, sob o artigo 970-R.** -----

Deve a DPOP proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**3 – SILVÉRIO DE JESUS PEQUENO – CABEÇA DE CASAL DE HERANÇA – PROC.º CERT. 146/25 – SANTO ANDRÉ DE VAGOS – CERTIDÃO DE COMPROPRIEDADE – APROVAÇÃO -**

Presentes: -----

- Requerimento de Silvério de Jesus Pequeno – Cabeça de Casal de Herança, de 08 de maio de 2025, a requerer a certidão de compropriedade; -----
- Informação do CDPOP, de 09 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: -----

“De acordo com os elementos entregues, cumpre-me informar o seguinte:

1- O requerente, solicitou um pedido de certidão compropriedade para prédio inscrito com o artigo matricial nº 404R, pertencente à freguesia de Santo André de Vagos concelho de Vagos.

2- O terreno encontra-se, no âmbito do PDM de Vagos parcialmente em solo rústico em Espaços Agrícolas e parcialmente em solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Todo o terreno em solo rústico encontra-se abrangido pelas restrições de utilidade pública da Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional.

Face ao exposto, não se vê inconveniente na compropriedade requerida.”; -----

- Despacho do senhor Presidente da Câmara Municipal, de 12 de maio de 2025: “Á Reunião de CM.”;

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, autorizar a constituição de compropriedade do prédio sito na freguesia de Santo André de Vagos, concelho de Vagos, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Santo André de Vagos, sob o artigo 404-R.** -----

Deve a DPOP proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**4 – COVÃO INVESTE, LDA. – PROC.º OEC 51/24 – SANTO ANDRÉ DE VAGOS – LEGALIZAÇÃO E LICENCIAMENTO DE OBRAS DE ALTERAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO COLETIVA, COMÉRCIO E SERVIÇOS** -----

Presentes: -----



- Requerimento de Covão Investe, Lda., de 21 de fevereiro de 2025, juntando elementos em resposta de notificação de aperfeiçoamento, OBP-175/25, de 12/02/2025; -----
- Informação do ST da DU, de 29 de abril de 2025, onde consta: -----

**“(…) 1. Enquadramento da Pretensão**

*O processo em análise diz respeito a uma legalização e licenciamento de obras de alteração e ampliação de edifício de habitação coletiva, comércio e serviços (alíneas c) do n.º 2 do art.º 4.º, e art.º 102.º-A, ambos do RJUE). (…)*

**2. Análise da Resposta ao Ofício n.º 175/25**

*2.1. Face ao informado no ponto n.º 1, foram apresentadas novas peças desenhadas do projeto de arquitetura, bem como, aditamento à memória descritiva do mesmo projeto, indicando que já não está prevista a execução de qualquer pavimento em betão poroso, sendo apresentada planta de implantação, com respetiva indicação dos materiais previstos para a execução da obra, e de acordo com os elementos apresentados, verifica-se que a pretensão apresenta um índice de impermeabilização de 69.8%, pelo que se verifica que a pretensão cumpre com o disposto no n.º 5 do art.º 47.º do regulamento do PDM.*

*2.2. Considerando o sugerido no ponto n.º 2, verifica-se que a pretensão foi alterada, sendo agora proposta a execução dos lugares de estacionamento de forma perpendicular, facilitando a entrada e saída de viaturas.*

*2.3. Face ao solicitado no ponto n.º 3, é indicado que as edificações sitas a tardoz da pretensão, já fora da delimitação do prédio do presente processo, tem acesso pela rua mais a norte, a Rua do Campo de Futebol.*

*2.4. Face ao solicitado no ponto n.º 4, é esclarecido que o uso pretendido para as “frações” anteriormente designadas como “estabelecimento comercial”, é o uso “comércio e/ou serviços”, sendo também foram alteradas as peças desenhadas do projeto de arquitetura, por forma a constar nas mesmas, essa designação.*

*2.5. Face ao solicitado no ponto n.º 5, foram apresentadas novas peças desenhadas do projeto de arquitetura, e do plano de acessibilidades, quer no formato PDF/A, quer no formato DWFX, dando assim cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 1 do Anexo II da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro.*

*2.6. O mencionado no ponto n.º 6 foi notificado apenas a título informativo, não carecendo, por si só, de qualquer correção ou aperfeiçoamento.*

**3. Pareceres Internos**

*3.1. De acordo com informação prestada pelo Serviço Técnico do Núcleo de Modernização Administrativa e Atendimento ao Cidadão, a 2 de maio de 2024 (P.I. n.º 5082/24,3):*

*3.1.1. No que respeita à implantação sobre levantamento topográfico, o processo cumpre com o art.º 24.º do RMUE e foi registado no SIG.*

*3.1.2. A edificação localiza-se no n.º 30 (trinta) da rua do Comércio, lugar de Casta, freguesia de Fonte de Angeão e Covão do Lobo.*

*3.2. De acordo com a informação prestada pelo Serviço Técnico de Fiscalização Municipal, a 31 de maio de 2024 (P.I. n.º 5082/24,5), e do registo fotográfico anexo à mesma, a proposta apresentada está em conformidade com a situação existente no local.*

*3.3. De acordo com informação prestadas pelo Chefe da Divisão de Planeamento e Obras Públicas (CDPOP), a 29 de maio de 2024 (P.I. n.º 5082/24,2), e a 28 de março de 2025 (P.I. n.º 2408/25,2):*

*3.3.1. O terreno da pretensão localiza-se, no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos, totalmente em Solo Urbano, na categoria de Espaços Habitacionais.*

*3.3.2. Os Espaços Habitacionais, caracterizam-se pelo nível de infraestruturização e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem, entre outros a habitação, com garagens e anexos, comércio e serviços, entre outros.*



3.3.3. O requerente alterou a pretensão, sendo que, a proposta apresentada no âmbito do requerimento n.º 2408/25, cumpre com o índice de impermeabilização definido no n.º 5 do art.º 47.º do regulamento do PDM, estando prevista agora a execução de uma zona em tout-venant e outra em godolado (pedra).

Assim, a pretensão e no que diz respeito ao uso de solo tem enquadramento no âmbito do PDM de Vagos.

3.3.4. O requerente também alterou a pretensão no que concerne à localização e desenho dos lugares de estacionamento, sendo que, está prevista a execução dos lugares de estacionamento sitos a nascente, perpendiculares à via, indo de encontro ao informado anteriormente, facilitando assim, as manobras para entrada e saída dos veículos que aí estacionarem.

3.3.5. O requerente informa/esclarece ainda que, o acesso às edificações que existem na parte posterior e fora da delimitação do prédio do processo em causa, são efetuados a partir da Rua do Campo de Futebol.

Sobre esta questão verifica-se que apesar da informação do requerente não existe qualquer barreira física a separar os dois prédios.

**(...) 9. Análise – Projeto de Arquitetura**

9.1. A pretensão insere-se harmoniosamente na envolvente, pois encontra-se numa zona composta maioritariamente moradias unifamiliares de um ou dois pisos.

9.2. A edificação apresenta-se implantada com afastamento ao eixo da via, no seu ponto mais diminuto e medido na perpendicular, de cerca de 6.00m, à rua do Comércio, o que se considera ser diminuto, contudo, tratando o presente processo de uma reabilitação, onde se pretende manter a edificação junto à via, não sendo prejudicado o alinhamento existente, entende-se que se poderá aceitar o mesmo.

9.3. A pretensão trata de uma edificação de tipologia geminada, a poente, com afastamentos laterais de 0.00m e 14.55m, a poente e a nascente, respetivamente, o que cumpre com o disposto no n.º 2, do art.º 5.º do RMUE de Vagos.

9.4. O uso proposto é compatível com o PDM de Vagos (de acordo com a informação prestada pelo CDPOP, a 29 de maio de 2024 [P.I. n.º 5082/24,2]).

**10. Conclusão/Proposta de Decisão**

Face ao exposto:

10.1. Entende-se que o projeto de arquitetura reúne condições para aprovação.

À consideração superior. (...) ” -----

- Informação da CDU, de 01 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: “(...) Propõe-se que o processo seja remetido para deliberação da Câmara Municipal, para deliberação da aprovação do projeto de arquitetura de legalização de edificação e licenciamento de ampliação / alteração, conforme informação infra.” -----
- Despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal, de 09 de maio de 2025: “À Reunião da Câmara Municipal”. -----

**A Câmara Municipal, considerando:** -----

- **O disposto no artigo 102.º-A do RJUE;** -----
- **O disposto nos artigos 34.º e 36.º do RMUE;** -----
- **A informação dos ST da DU, de 29 de abril de 2025;** -----
- **A informação da CDU, de 01 de maio de 2025;** -----
- **Que o pedido de legalização das obras patenteadas no projeto apresentado reúne condições para ser deferido (n.º 2, do artigo 34.º do RMUE).** -----



**Deliberou, por unanimidade:** -----

**a) Aprovar a legalização das obras de alteração e ampliação de edifício de habitação coletiva, comércio e serviços;** -----

**b) Aprovar o projeto de arquitetura da ampliação/alteração das obras de alteração e ampliação de edifício de habitação coletiva, comércio e serviços.** -----

Deve a DU proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**5 – MARIA DORINDA DOS SANTOS DE OLIVEIRA MARRALHEIRO – PROC.º OEC 34/25 –  
FONTE DE ANGEÃO E COVÃO DO LOBO – LICENCIAMENTO DE ARRUMOS AGRÍCOLAS  
E MUROS** -----

Presentes: -----

- Requerimento de Maria Dorinda dos Santos de Oliveira Marralheiro, de 05 de março de 2025, a requerer a licença administrativa de obras de edificação, ao abrigo das alíneas c), d), e) ou h) do n.º 2 do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual; -----

- Informação do CDPOP, de 01 de abril de 2025, onde consta: -----

*“(…) Assunto: Licenciamento de anexo (arrumo agrícola) e muro de vedação Demolição de muro de vedação existente*

*No seguimento do solicitado, salvaguardando a informação do NFM, cumpre-me informar o seguinte:*

*1. A informação diz respeito a uma proposta de construção de edifício para arrumos agrícola e muro de vedação confinante, a sul, com a Rua das Quintas, na freguesia de Fonte de Angeão e Covão do Lobo*

*2. O terreno da pretensão localiza-se, no âmbito do PDM de Vagos, parcialmente em solo urbano na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade e parcialmente em solo rústico em Espaços Agrícolas.*

*O terreno em solo rústico encontra-se abrangido pela restrição de utilidade pública da Reserva Agrícola Nacional.*

*A edificação encontra totalmente em solo urbano.*

*3. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem, entre outros a habitação, com garagens e anexos, comércio e serviços e outras atividades compatíveis com dominante designadamente o uso habitacional.*

*Assim e no que diz respeito ao uso de solo e a pretensão tem enquadramento no PDM de Vagos.*

*Relativamente ao muro de vedação proposto confinante, a sul, com a Rua das Quintas:*

*4. Tendo em atenção o estudo da envolvente, o carácter da via em questão e a localização do prédio, o alinhamento do muro de vedação proposto pelo requerente (cerca de 4m ao eixo) pode ser aceite uma vez que se enquadra no definido para a via em questão.* -----

- Informação do ST da DU, de 30 de abril de 2025, onde consta: -----

*“(…) 1. Enquadramento da Pretensão*

*1.1. Trata-se de licenciamento de Arrumos agrícolas e muros.*



1.2. A pretensão tem como antecedente a CERT 147/24.

**2. Pareceres Internos**

2.1. Na informação do Planeamento (PI 2861/25,2), foi elaborado parecer favorável quanto ao muro de vedação pretendido.

2.2. Foi apresentado parecer favorável do SIG (PI 2861/25,2).

**3. Pareceres Externos**

3.1. Apesar de o terreno ser atravessado por uma linha de média\ alta tensão, a mesma situa-se a uma distância de cerca de 30m da construção pretendida.

Face ao exposto, salvo melhor opinião, julgo não ser de solicitar parecer á E-Redes.

**(...) 5. Análise – Projeto de Arquitetura\ Conclusão.**

5.1. Trata-se de licenciamento de Arrumos agrícolas e muros.

5.2. A pretensão tem como antecedente a CERT 147/24.

5.3. Na informação do Planeamento (PI 2861/25,2), foi elaborado parecer favorável quanto ao muro de vedação pretendido.

5.4. Apesar de o terreno ser atravessado por uma linha de média\ alta tensão, a mesma situa-se a uma distância de cerca de 30m da construção pretendida.

Face ao exposto, salvo melhor opinião, julgo não ser de solicitar parecer á E-Redes

5.5. O requerente optou por implantação com afastamento zero para o Arrumo agrícola, justificando esta implantação com a necessidade de manter espaço de circulação ao longo do terreno e manobra para os veículos pesados, no caso em apreço, para tractores.

5.6. Face á reduzida largura do terreno e ás razões expostas pelo requerente na Memória Descritiva, julgo que a pretensão pode ter enquadramento na excepção prevista no n.º 3, do artº 5º, do RMUE.

Deverá, no entanto, a câmara municipal pronunciar-se, nos termos do n.º 3, do artigo citado. (...)

Á consideração superior. (...) ” -----

- Informação da CDU, de 01 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: “(...) Propõe-se que o processo seja remetido para deliberação da Câmara Municipal, nos termos e condições da informação, ponto 5.6 (Deliberação relativamente aos afastamentos laterais zero da edificação, no âmbito do n.º 3 do artigo 5.º do RMUE) e no caso de aceitação, aprovação do Projeto de Arquitetura.”-----
- Despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal, de 30 de abril de 2025: “Á Reunião da Câmara Municipal.”. -----

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade:** -----

**a) Aceitar os afastamentos laterais dos arrumos agrícolas propostos pela requerente, no âmbito do n.º 3, do artigo 5.º, do RMUE, nos termos da Informação Técnica dos ST da DU, de 30/04/2025 e do parecer da CDU, de 01/05/2025;** -----

**b) Aprovar o projeto de arquitetura apresentado.** -----

Deve a DU proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**6 – FAROL DAS PÉTALAS, LDA. – PROC.º OLOU 4/25 – VAGOS E SANTO ANTÓNIO DE VAGOS – LICENCIAMENTO DE ALTERAÇÕES AO ALVARÁ DE LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO URBANO N.º 8/87 (LOTE N.º 1)** -----

Presentes: -----



- Requerimento de Farol das Pétalas, Lda, de 09 de abril de 2025, juntando elementos em resposta de notificação de aperfeiçoamento, OBP-430/25, de 03/04/2025; -----

- Informação do ST da DU, de 06 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: -----  
“(…) **1. Enquadramento da pretensão**

*1.1. O processo em análise diz respeito a um licenciamento de alterações ao Alvará de Licenciamento de Loteamento Urbano n.º 8/87, que apenas incidem sobre o lote n.º 1 (art.º 27.º do RJUE). (…)*

**2. Análise da Resposta ao Ofício n.º 430/25**

*2.1. Face ao solicitado no ponto n.º 1, foi apresentado novo termo de responsabilidade de autor do projeto de alteração da operação de loteamento, fazendo agora a correta referência ao alvará de loteamento em questão, nomeadamente, o Alvará de Licenciamento de Loteamento Urbano n.º 8/87, de 1 de julho de 1987.*

*2.2. Considerando o informado no ponto n.º 2, o requerente apresenta declaração de não oposição à alteração da licença de operação de loteamento, subscrita pelos titulares dos lotes n.º 4 a 6, acompanhada de respetivos documentos comprovativos dessa qualidade, emitidos pela Conservatória do Registo Predial, o que incluindo o atual lote, perfaz uma área total de lotes de 3845.00m<sup>2</sup>.*

*2.2.1. Importa referir que, de acordo com o n.º 3, do art.º 27, do RJUE, “(…) a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará (…).”*

*2.2.2. Verifica-se que a área dos lotes constantes no Alvará de Licenciamento de Loteamento Urbano n.º 8/87, perfaz um total de 6400.00m<sup>2</sup>, pelo que, a área dos lotes que declaram a não oposição à alteração à operação de loteamento corresponde a 60% da totalidade da área dos lotes, viabilizando assim a mesma.*

**3. Pareceres Internos**

*(…) 3.3. De acordo com informação prestada pelo Chefe da Divisão de Planeamento e Obras Públicas (CDPOP), a 6 de março de 2025 (P.I. n.º 2290/25,2):*

*3.3.1. A pretensão localiza-se, no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos, totalmente em Solo Urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade.*

*3.3.2. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem, entre outros a habitação, com garagens e anexos, equipamento coletivos, comércio, serviços turismo e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente o uso habitacional.*

*3.3.3. Assim, no que diz respeito ao uso de solo, entende-se que a pretensão tem enquadramento no âmbito do PDM de Vagos.*

*3.3.4. De acordo com as peças desenhadas do projeto de arquitetura apresentado, uma das alterações pretendidas é o novo alinhamento do muro de vedação do lote n.º 1. A pretensão agora apresentada propõe a deslocação do muro de vedação para um alinhamento de cerca de 8.00m ao eixo da via, alinhando com os muros existentes nos lotes confinantes, nomeadamente o lote n.º 2 (com estacionamento e passeios). A proposta apresentada cumpre o Estudo Urbanístico de Alinhamentos, podendo ser aceite..*

**(…) 8. Análise – Projeto de Alteração da Operação Loteamento (art.º 21.º do RJUE)**

*8.1. A pretensão insere-se adequadamente na envolvente, pois encontra-se numa zona composta maioritariamente por edificações destinadas a habitação.*

*8.2. A proposta incide apenas na alteração do lote n.º 1, onde é agora prevista a implantação de uma moradia isolada, alinhada a cerca de 13.37m ao eixo da via, nomeadamente, a rua das Matas, apresentando afastamentos laterais de 1.50m a noroeste e 3.00m a sudeste, e afastamento tardoz de cerca de 33.57m.*

*8.2.1. O afastamento ao eixo da via é alterado, em cerca de 1.37m, sendo que, tendo em conta, os alinhamentos definidos pelas fachadas frontais das construções similares implantadas nas parcelas vizinhas, as condicionantes do terreno, e o uso previsto, se entende que será de aceitar.*



8.2.2. Os afastamentos laterais cumprem com o disposto no n.º 2, do art.º 5.º do RMUE de Vagos.

8.3. No que diz respeito ao uso, mantém-se o uso anteriormente proposto, ou seja, habitação unifamiliar, pelo que a pretensão tem enquadramento no PDM de Vagos.

8.4. Em relação ao loteamento inicial, e considerando os parâmetros de dimensionamento, de acordo com o disposto no Quadro I da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua redação atual, no que concerne às áreas de cedência, verifica-se que, com a presente pretensão não há alteração das áreas a ceder ao domínio público, pelo que o proprietário não fica obrigado à cedência de qualquer área ou ao pagamento de qualquer compensação ao município.

8.4.1. Sem prejuízo do supradito, o requerente propõe a cedência para o domínio público, uma área de 83.26m<sup>2</sup> (face à área constante na CRP) para alargamento da via.

#### 9. Análise – Obras de Urbanização

9.1. O Alvará de Licenciamento de Loteamento Urbano n.º 8/87, de 1 de julho de 1987, objeto da presente alteração, não contemplou a execução de obras de urbanização.

Assim, considerando que a atual pretensão não promove alterações a nível de arruamentos e infraestruturas, no âmbito do presente processo, entende-se não haver lugar a obras de urbanização.

#### 10. Conclusão / Proposta de Decisão

Face ao exposto:

10.1. Não se vê inconveniente na aprovação da alteração à operação de loteamento requerida.

Á consideração superior.” -----

- Informação da CDU, de 12 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: -----  
“A alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 8/87, relativo ao lote 1, está em condições de aprovação conforme e nos termos das informações favoráveis: 1.2. Arq. (...), em PI 4820/25,2. 1.3. Cálculo de taxas conforme informação infra. 2. Assim, nos termos do artigo 27º do RJUE, na sua atual redação, deverá a pretensão ser remetida para a Reunião de Câmara.” -----
- Despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal, de 12 de maio de 2025: “À Reunião da Câmara Municipal.”. -----

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 8/87, relativa ao lote n.º 1, nos termos das Informações do ST, da DU, de 06/05/2025 e, da CDU, de 12/05/2025.** -----

Deve a DU proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**7 – RUI MANUEL GOMES SILVA – PROC.º OLOU 13/24 – VAGOS E SANTO ANTÓNIO DE VAGOS – LICENCIAMENTO DE ALTERAÇÕES AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 228/79 (LOTES N.º 5 E 6)** -----

Presentes: -----

- Requerimento de Rui Manuel Gomes Silva, de 27 de fevereiro de 2025, juntando elementos em resposta de notificação de aperfeiçoamento, OBP-147/25, de 06/02/2025; -----
- Informação do ST da DU, de 06 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: -----  
“(…) **1. Enquadramento da pretensão**  
1.1. O processo em análise diz respeito a um licenciamento de alterações ao Alvará de Loteamento n.º 228/79 – Aditamento n.º 1, que apenas incidem sobre os lotes n.º 5 e 6 (art.º 27.º do RJUE). (…)



## 2. Pareceres Internos

(...) 2.4. De acordo com informação prestada pelo Chefe da Divisão de Planeamento e Obras Públicas (CDPOP), a 16 de dezembro de 2024 (P.I. n.º 15955/24,2):

2.4.1. A pretensão localiza-se, no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos, totalmente em Solo Urbano, na categoria de Espaços Habitacionais.

2.4.2. Os Espaços Habitacionais, caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem, entre outros a habitação, com garagens e anexos, comércio e serviços, entre outros.

2.4.3. Assim, no que diz respeito ao uso de solo, a pretensão tem enquadramento no âmbito do PDM de Vagos.

## (...) 6. Elementos Instrutórios

(...) 6.2. De acordo com o n.º 1 do art.º 30.º do RMUE: “A alteração da licença de operação de loteamento implica, para o requerente, a obrigação de indicar à Câmara Municipal a identificação de todos os titulares dos lotes constantes do alvará, com documento comprovativo dessa qualidade emitido pela Conservatória do Registo Predial, bem como das respetivas moradas, para efeitos da sua notificação para pronúncia.”.

6.2.1. Os requerentes apresentaram:

6.2.1.1. Declaração de não oposição à alteração da licença de operação de loteamento, subscrita pelos titulares dos lotes n.º 3 a 9, acompanhada de respetivos documentos comprovativos dessa qualidade, emitidos pela Conservatória do Registo Predial, perfazendo uma área total de lotes de 2948,54m<sup>2</sup>.

6.2.1.2. Cópia das certidões permanentes de registo predial, referentes, segundo indicado, aos lotes n.º 1 e 2 do Alvará de Loteamento n.º 228/79.

Promovida a consulta aos titulares dos lotes n.º 1 (1424,00m<sup>2</sup>) e 2 (2560,50m<sup>2</sup>), o proprietário do lote n.º 1 não se pronunciou, sendo que, o ofício remetido ao proprietário do lote n.º 2 foi devolvido, com indicação “Objeto não reclamado.”.

6.2.2. Importa referir que, de acordo com o n.º 3, do art.º 27, do RJUE, “(...) a alteração da licença de operação de loteamento não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará (...)”.

6.2.3. Verifica-se que a área dos lotes constantes no Alvará de Loteamento n.º 228/79, perfaz um total de 6933,04m<sup>2</sup>, pelo que, a área dos lotes que declaram a não oposição à alteração à operação de loteamento, ou não se pronunciaram, corresponde a 63% da totalidade da área dos lotes, viabilizando assim a mesma.

## 7. Análise – Projeto de Alteração da Operação Loteamento (art.º 21.º do RJUE)

7.1. A pretensão insere-se harmoniosamente na envolvente, pois encontra-se numa zona composta maioritariamente por edificações destinadas a habitação.

7.2. A proposta incide apenas na alteração dos lotes n.º 5 e 6, onde são previstas a implantação de uma moradia em banda, em cada um deles, nomeadamente:

**Lote n.º 5** – Moradia em banda, alinhada, no seu ponto mais diminuto e medido na perpendicular, a cerca de 14,25m ao eixo da via, nomeadamente, a rua da Senhora, apresentando afastamentos laterais nulos de ambos os lados.

**Lote n.º 6** – Moradia em banda, alinhada, alinhada, no seu ponto mais diminuto e medido na perpendicular, a cerca de 11,85m ao eixo da via, nomeadamente, a rua da Senhora, apresentando afastamentos laterais nulos de ambos os lados.

7.2.1. Os afastamentos ao eixo da via são alterados, em cerca de 1,75m no lote n.º 5, e 0,85m no lote n.º 6, o que, tendo em conta os alinhamentos definidos pelas fachadas frontais das construções similares implantadas nas parcelas vizinhas, as condicionantes do terreno, e o uso previsto, se entende que será de aceitar.

7.2.2. Os afastamentos laterais mantêm-se, e cumprem com o disposto no n.º 2 do art.º 5.º do RMUE de Vagos, para moradias em banda.



7.3. No que diz respeito ao uso, mantém-se o uso anteriormente proposto, pelo que a pretensão tem enquadramento no Plano Diretor Municipal de Vagos.

7.4. Em relação ao loteamento inicial, e considerando os parâmetros de dimensionamento, de acordo com o disposto no Quadro I da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua redação atual, no que concerne às áreas de cedência, verifica-se que, com a presente pretensão não há alteração das áreas a ceder ao domínio público, pelo que o proprietário não fica obrigado à cedência de qualquer área ou ao pagamento de qualquer compensação ao município.

**8. Análise – Obras de Urbanização**

O Alvará de Licenciamento de Operação de Loteamento n.º 228/79, objeto da presente alteração, previu obras de urbanização, contudo, considerando que a atual pretensão não promove alterações a nível de arruamentos e infraestruturas, no âmbito do presente processo, não há lugar a obras de urbanização.

**9. Conclusão / Proposta de Decisão**

Face ao exposto:

9.1. Não se vê inconveniente na aprovação da alteração à operação de loteamento requerida.

Á consideração superior.” -----

- Informação da CDU, de 12 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: -----  
“(…) A alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 228/79, relativo aos lotes 5 e 6, está em condições de aprovação conforme e nos termos das informações favoráveis: 1.2. Arq. (...) em PI 2710/25,6; 1.4. Cálculo de taxas, conforme informação infra; 2. Assim, nos termos do artigo 27º do RJUE, na sua atual redação, deverá a pretensão ser remetida para a Reunião de Câmara.” -----
- Despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal, de 12 de maio de 2025: “À Reunião da Câmara Municipal.”. -----

**A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 228/79, relativa aos lotes n.º 5 e 6, nos termos das Informações do ST, da DU, de 06/05/2025 e, da CDU, de 12/05/2025.** -----

Deve a DU proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**8 – TIAGO DANIEL FERREIRA BRANCO – PROC.º OEC 77/24 – FONTE DE ANGEÃO E COVÃO DO LOBO – LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE ALTERAÇÃO DE MORADIA UNIFAMILIAR** -----

Presentes: -----

- Requerimento de Tiago Daniel Ferreira Branco, de 28 de fevereiro de 2025, juntando elementos em resposta de notificação de aperfeiçoamento, OBP-143/25, de 06/02/2025; -----
- Informação do ST da DU, de 08 de maio de 2025, onde consta: -----  
**“(…) 1. Enquadramento da Pretensão**  
1.1. O processo em análise diz respeito a uma legalização de obras de alteração de moradia unifamiliar (art.º 102.º-A do RJUE). (...)”  
**2. Análise da resposta ao Ofício n.º 143/25**  
2.1. O teor do ofício suprarreferido incide somente sobre a necessidade de aperfeiçoamento dos projetos de especialidades, e será alvo de análise no ponto n.º 10 da presente informação.  
**3. Pareceres Internos**



3.3. De acordo com informação prestada pelo Chefe da Divisão de Planeamento e Obras Públicas (CDPOP), a 10 de julho de 2024 (P.I. n.º 7985/24,2):

3.3.1. O terreno da pretensão localiza-se, no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos, parcialmente em Solo Urbano, na categoria de Espaços Urbanos de Baixa Densidade, e parcialmente em Solo Rústico, em Espaço Agrícolas. A parte de terreno em Solo Rústico encontra-se igualmente abrangida pela restrição de utilidade pública da Reserva Agrícola Nacional. A edificação encontra-se totalmente em solo urbano.

3.3.2. Os Espaços Habitacionais caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem, entre outros a habitação, com garagens e anexos, comércio e serviços.

3.3.3. Assim, no que diz respeito ao uso do solo, a pretensão tem enquadramento no âmbito do Plano Diretor Municipal de Vagos.

3.3.4. Relativamente ao muro de vedação, confinante a nascente, com a Rua de São Micael, verifica-se que a pretensão não apresenta qualquer muro de vedação constatando-se, através da aplicação “Google Maps”, que existe apenas um murete para instalação das caixas de infraestruturas, murete este que se encontra devidamente alinhado, (a cerca de 4.40m ao eixo).

**(...) 9. Análise – Projeto de Arquitetura**

9.1. A pretensão insere-se adequadamente na envolvente, pois encontra-se numa zona composta maioritariamente moradias unifamiliares de um ou dois pisos.

9.2. A edificação apresenta-se implantada com um afastamento ao eixo da via, no seu ponto mais diminuto e medido na perpendicular, de cerca de 17.60m, apresentando afastamentos laterais de 4.75m e 5.30m, a norte e a sul, respetivamente, sendo que, considerando que a presente operação urbanística não promove qualquer alteração aos mesmos, nada há a acrescentar.

9.3. O uso proposto é compatível com o PDM de Vagos (de acordo com informação prestada pelo CDPOP, a 10 de julho de 2024).

**(...) 11. Autorização de Utilização**

11.1. De acordo com o disposto no n.º 2, do art.º 34.º, e do n.º 4, do art.º 36.º, ambos do RMUE, sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou adaptação, a deliberação final por parte da Câmara Municipal, em que a mesma decide simultaneamente sobre a legalização das obras realizadas e a utilização do edifício, sendo o procedimento titulado por alvará de autorização de utilização.

**12. Conclusão / Proposta de Decisão**

12.1. Deve o presente processo (arquitetura e especialidades) ser submetido a deliberação por parte da Câmara Municipal, por forma a que a mesma decida, simultaneamente, sobre a legalização das obras realizadas sem o devido procedimento de controlo prévio e a utilização do edifício.

Á consideração superior. (...) ” -----

- Informação da CDU, de 12 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: “(...) Propõe-se que o processo seja remetido para deliberação da Câmara Municipal, sobre a legalização das obras de alteração realizadas na moradia e respetiva autorização de utilização, nas condições e tendo em conta os seguintes antecedentes processuais: a) Conclusão da instrução do procedimento de legalização e utilização, conforme informação do sr. arq. (...), PI 2779/25,2 b) Cálculo das taxas devidas, conforme informação infra.”-----
- Despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal, de 12 de maio de 2025: “À Reunião da Câmara Municipal.”. -----

**A Câmara Municipal, considerando:** -----

- O disposto no artigo 102.º-A do RJUE; -----
- O disposto nos artigos 34.º e 36.º do RMUE; -----



- A informação da DU, de 08 de maio de 2025; -----
- A informação da CDU, de 12 de maio de 2025; -----
- **Que o pedido de legalização das obras patenteadas no projeto apresentado reúne condições para ser deferido (n.º 2, do artigo 34.º do RMUE), estando preenchidos os requisitos que permitem a emissão da respetiva autorização de utilização.** -----

**Deliberou, por unanimidade:** -----

**a) Aprovar a legalização de obras de alteração de moradia unifamiliar, e, conseqüentemente, a emissão de autorização de utilização, nos termos da Informação do ST, da DU, de 08/05/2025 e e, da CDU, de 12/05/2025;** -----

**b) Notificar o requerente para dar cumprimento ao n.º 3, do artigo 34.º do referido RMUE.** -----

Deve a DU proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**9 – MARIA DE LURDES SANTOS COSTA – PROC.º OEC 32/20 – FONTE DE ANGEÃO E COVÃO DO LOBO – LEGALIZAÇÃO DE OBRAS DE ALTERAÇÃO DE MORADIA UNIFAMILIAR E ANEXOS** -----

Presentes: -----

- Requerimento de Maria de Lurdes Santos Costa, de 16 de abril de 2025, juntando elementos em resposta de notificação de aperfeiçoamento, OBP-145/25, de 06/02/2025; -----
- Informação do ST da DU, de 12 de maio de 2025, onde consta: -----

***(...) 1. Enquadramento da Pretensão***

*1.1. O processo em análise diz respeito a uma legalização de obras de alteração de moradia unifamiliar e anexos (art.º 102.º-A do RJUE). (...)*

***2. Análise da Resposta ao Ofício n.º 145/25***

*2.1. Face ao informado nos pontos n.º 1 e 3, foram apresentadas novas peças desenhadas do projeto de arquitetura, devidamente corrigidas.*

*2.2. No que se refere ao informado no ponto n.º 2, não foi apresentado novo termo de responsabilidade de autor do projeto de arquitetura atualizado, em conformidade com o disposto na Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, contudo, verificando-se que já consta um termo de responsabilidade referente a esta especialidade no processo, apesar de não se encontrar redigido de acordo com o modelo da portaria atual, entende-se que se poderá aceitar o termo de responsabilidade anteriormente apresentado.*

*2.3. O teor do solicitado no ponto n.º 4 incide somente sobre a necessidade de aperfeiçoamento de um projeto de especialidade, nomeadamente, o projeto de instalação de gás, e será alvo de análise no ponto n.º 10 da presente informação*

***3. Pareceres Internos***

*(...) 3.3. De acordo com informação prestada pelo Chefe de Divisão de Planeamento e Obras Públicas (CDPOP), de 6 de abril de 2020 (P.I. n.º 2428/20,2):*

*3.3.1. O terreno da pretensão localiza-se, no âmbito do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos, totalmente em Solo Urbano, maioritariamente na categoria de Espaços Urbanizados de Nível II, e*



*parcialmente em Espaços a Urbanizar de Nível II. As edificações encontram-se totalmente em Espaços Urbanizados de Nível II.*

*3.3.2. Os Espaços Urbanizados de Nível II caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem, entre outros a habitação, com garagens e anexos, comércio e serviços. 3.3.3. Assim, e no que diz respeito ao uso do solo, a pretensão tem enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos.*

*3.3.4. Verifica-se que intervenção efetuada na edificação existente promoveu o recuo desta face ao alinhamento frontal da edificação antiga e demolida, passando esta a estar a cerca de 5.00m do eixo da via. Esta alteração do alinhamento não cumpre o afastamento mínimo das edificações ao eixo duma estrada municipal (6.00m). Verifica-se, no entanto, que com a alteração do alinhamento e apesar de mesmo não ter recuado até aos 6m, ficou salvaguardada a continuidade do passeio.*

*3.3.5. Assim, tendo em atenção o supradito, em conjugação com o parecer jurídico de 4 de abril de 2018, apenso ao processo n.º 63/17, e o projeto de beneficiação da EM 598 – Rines – Sanchequias, cuja obra já se iniciou, e onde se verifica que o alinhamento da edificação não colide com o que se encontra previsto no referido projeto, não se inconveniente na aceitação da pretensão.*

*3.4. Sem prejuízo do supradito, mais se informa que, foi publicada no Diário da República 2.ª Série, com Aviso n.º 3726/24, de 15 de fevereiro, a Alteração ao PDM de Vagos. Assim, tendo em conta a delimitação do terreno apresentado e a alteração do PDM referida:*

*3.4.1. O terreno da pretensão localiza-se, no âmbito do PDM de Vagos, totalmente em Solo Urbano, maioritariamente na categoria de Espaços Habitacionais, e parcialmente em Espaços Urbanos de Baixa Densidade. As edificações encontram-se totalmente em Espaços Habitacionais.*

*3.4.2. Os Espaços Habitacionais, caracterizam-se pelo nível de infraestruturização e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem, entre outros a habitação, com garagens e anexos, equipamento coletivos, comércio, serviços turismo e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente o uso habitacional.*

*3.4.3. A alteração do PDM veio acrescentar, no n.º 5 do artigo 47.º do regulamento do PDM, uma condição que define que em qualquer operação urbanística não é permitida a ocupação integral do prédio com construções e com revestimento impermeável, sendo o índice máximo de impermeabilização do solo de 0.70.*

*3.4.4. Apesar da alteração do plano, no que diz respeito ao uso do solo, a pretensão continua a ter enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos.*

#### **(...) 8. Análise – Projeto de Arquitetura**

*8.1. A pretensão insere-se harmoniosamente na envolvente, pois encontra-se numa zona composta maioritariamente moradias unifamiliares de um ou dois pisos.*

*8.2. É proposta a implantação da edificação com um afastamento ao eixo da via, no seu ponto mais diminuto e medido na perpendicular, de cerca de 4.90 m, o que se considera ser demasiado diminuto.*

*8.2.1. Sem prejuízo do exposto, dado o referido no n.º 3.3 da presente informação, entende-se que se poderá aceitar o afastamento ao eixo da via existente.*

*8.3. A pretensão trata de uma edificação de tipologia isolada, com afastamentos laterais de 4.20 m (sudeste) e 0.00 m (noroeste), o que não cumpre com o disposto no n.º 2, do art.º 5.º do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Vagos.*

*8.3.1. Apesar do acima mencionado, tendo em conta que o presente processo trata de uma reabilitação/reconstrução, e dada a reduzida largura do terreno (cerca de 9.35m), entende-se que, ao abrigo do n.º 3, do art.º 5º do RMUE, poderá a Câmara Municipal deliberar sobre o afastamento proposto, e o aceitar, caso assim o entenda.*

*8.4. O uso proposto é compatível com o Plano Diretor Municipal de Vagos (de acordo com informação prestada pelo CDPOP, de 6 de abril de 2020 (P.I. n.º 2428/20,2).*

#### **(...) 10. Autorização de Utilização**

*10.1. De acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 34.º, e do n.º 4 do art.º 36.º, ambos do RMUE, sempre que da apreciação da pretensão se conclua não ser necessária a realização de obras de correção ou*



adaptação, a deliberação final por parte da Câmara Municipal, na qual esta decide simultaneamente sobre a legalização das obras realizadas e a utilização do edifício, sendo o procedimento titulado por alvará de autorização de utilização.

**(...) 11. Conclusão / Proposta de Decisão**

Face ao exposto:

11.1. Deve o presente processo (arquitetura e especialidades) ser submetido a deliberação por parte da Câmara Municipal, por forma a que a mesma decida, simultaneamente, sobre os afastamentos propostos para a edificação, no âmbito do n.º 3, do art.º 5º do RMUE, bem como, sobre a legalização das obras realizadas sem o devido procedimento de controlo prévio e a utilização do edifício.

Á consideração superior. (...) ” -----

- Informação da CDU, de 18 de maio de 2025, que a seguir se transcreve: “(...) Propõe-se que o processo seja remetido para deliberação da Câmara Municipal, nos termos e condições da informação do sr. arq, (...) (PI 5263/25,2) (Deliberação relativamente aos afastamentos laterais da edificação, no âmbito do n.º 3 do artigo 5.º do RMUE) e no caso de aceitação, deliberar sobre a legalização das obras de alteração da moradia unifamiliar e anexos e respetiva autorização de utilização.”-----
- Despacho da Vereadora, eng.ª Sara Raquel Rodrigues Caladé, de 19 de maio de 2025: “À Reunião da Câmara Municipal.”. -----

**A Câmara Municipal, considerando:** -----

- **O disposto no artigo 102.º-A do RJUE;** -----
- **O disposto nos artigos 34.º e 36.º do RMUE;** -----
- **A informação da DU, de 12 de maio de 2025;** -----
- **A informação da CDU, de 18 de maio de 2025;** -----
- **Que o pedido de legalização das obras patenteadas no projeto apresentado reúne condições para ser deferido (n.º 2, do artigo 34.º do RMUE), estando preenchidos os requisitos que permitem a emissão da respetiva autorização de utilização.** -----

**Deliberou, por unanimidade:** -----

- a) Aprovar os afastamentos propostos para a edificação, enquadrados no n.º 3, do art.º 5.º, do RMUE;** -----
  - b) Aprovar a legalização das obras de alteração da moradia unifamiliar e anexos, e, consequentemente, a emissão de autorização de utilização, nos termos da Informação do ST, da DU, 12/05/2025, e, da CDU, de 18/05/2025;** -----
  - c) Notificar o requerente para dar cumprimento ao n.º 3, do artigo 34.º do referido RMUE.** -----
- Deve a DU proceder em conformidade com o teor da presente deliberação. -----

**INTERVENÇÃO DO PÚBLICO**



Nada a registar. -----  
-----

E nada mais havendo a tratar a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a presente ata em minuta, nos termos e para os efeitos consignados no artigo 57.º, do anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a qual vai ser assinada pelo senhor Presidente da Câmara e por mim, Jackeline Almas Neves Caetano, que a redigi, tendo a reunião terminado às dez horas e sete minutos. -----  
-----