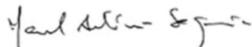


**LOCAL:** Avenida Raposo de Magalhães n.º 82 — Valado dos Frades**ASSUNTO:** “Formulário nº WSA4887 - Informação Prévia para Obras de Edificação”**PROCESSO Nº:** 140/24**REQUERIMENTO Nº:** 911/24**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

**DESPACHO:**À Reunião de Câmara  
16-05-2024

Manuel António Sequeira  
Presidente da Câmara Municipal da 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.  
21-05-2024


Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação,  
a emissão de parecer favorável, com submissão ao órgão executivo para tomada de  
decisão.

16-05-2024


Maria Teresa Quinto  
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,  
Arq.ª Maria Teresa Quinto

**1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA**

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 1330, de 24/04/2024, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao pedido de informação prévia nas quais foram resolvidas as questões de ordem regulamentar enunciadas na nossa informação de 19/04/2024.

**2. IDENTIFICAÇÃO**

Trata-se do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de construção de um armazém sito na Avenida Raposo de Magalhães n.º 82 — Valado dos Frades.

A operação urbanística desenvolve-se no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 976, da freguesia de Valado dos Frades.

**3. ANTECEDENTES**

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento não foram localizados processos antecedentes.

**4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS**

Não há lugar à consulta de entidades externas.

**5. ENQUADRAMENTO EM PLANOS MUNICIPAIS**

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso nº 7031/2016), 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) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

Aproximadamente 700,00m<sup>2</sup> situam-se em “Zonas industriais existentes” aplicando-se o disposto no art.º 56º do regulamento do PDMN. A implantação da edificação faz-se exclusivamente nesta área.

O restante em “Áreas de agricultura intensiva – áreas de regadio”.

Estão cumpridas as disposições constantes das alíneas a), c), d) do nº 2 do art.º 56º do regulamento do

PDM.

Dispõe a alínea b) do nº 2 do art.º 56º do regulamento do PDM que salvo situações tecnicamente justificadas, a altura máxima de qualquer corpo da edificação não deverá ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites da parcela.

A proposta de implantação encosta aos limites da propriedade não deixando qualquer afastamento aos limites laterais. Tal só é possível em situações tecnicamente justificadas. No caso em apreço o cadastro da propriedade, caracterizado por parcelas muito estreitas, bem como o fato de já existir uma empena cega no limite sudeste, com a qual a presente edificação gemina, pode em nosso entender, considerar-se que a não observância do plano de 45º justifica-se por razões técnicos/urbanísticas.

#### **6. SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS**

O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

#### **7. CONDICIONANTES/RESTRICÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

A implantação proposta não está abrangido por qualquer condicionante ou restrição de utilidade pública.

#### **8. USO PROPOSTO**

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

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

Estão cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### **10. ADEQUAÇÃO E CAPACIDADE DAS INFRAESTRUTURAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

Pareceres internos:

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

#### **11. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do pedido de informação prévia e considerando o acima exposto propõe-se a emissão de parecer favorável.

A realização da operação urbanística encontra-se isenta de controlo prévio conforme dispõe a alínea h) do nº 1 do art.º 6º do RJUE.

13-05-2024



Paulo Contente  
Arquiteto



<b>ASSUNTO:</b> Informação prévia sobre obras de edificação	<b>INFORMAÇÃO N.º</b> 06/ITEC-SMN/2024
	<b>PROCESSO N.º</b> 140/24
<b>ANTECEDENTES</b>	<b>DESPACHO</b> Concordo 05-04-2024

Regina Piedade, Dra.  
Presidente da CA dos SMN

Exmo. Senhor Presidente do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados da Nazaré

Observado o pedido de informação prévia formalizado pela Câmara Municipal da Nazaré sobre as obras de edificação referentes ao processo urbanístico registado sob o n.º 140/24, relativo à construção de armazém na Avenida Raposo de Magalhães, 82 - Valado dos Frades, cumpre-me, no âmbito das competências definidas na Lei n.º 31/2009 de 03 de julho alterada pela Lei n.º 40/2015 de 01 de junho, emitir o seguinte parecer:

1. ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- a. O sistema infraestrutural do serviço de abastecimento de água, nos termos do n.º 2 do artigo 59.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, encontra-se disponível;
- b. Existe, nos termos do n.º 1 do artigo 69.º do Decreto-Lei n.º 194/2009, de 20 de agosto, na redação em vigor, existe obrigatoriedade de ligação do edifício ao sistema público de abastecimento de água;
- c. A ligação ao sistema infraestrutural será executada na Avenida Raposo de Magalhães, em local a definir pelos Serviços Municipalizados da Nazaré;
- d. Características do sistema infraestrutural no ponto de ligação:
  - i. Material da rede de distribuição – Fibrocimento;
  - ii. Diâmetro da rede de distribuição (mm) – 150;
  - iii. Pressão de serviço disponível (m.c.a.) – 48;
- e. Características do ramal de ligação a executar:
  - i. Material – PEAD PN16;
  - ii. Diâmetro (mm) – 50;
- f. Condicionantes
  - i. A localização da bateria ou caixa do(s) contador(es) deverá respeitar o artigo 69.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
  - ii. Os sistemas particulares de combate a incêndio estão sujeitos a medição, pelo que deverá ser previsto o espaço para o respetivo contador, conforme o n.º 3 do artigo 67.º Regulamento n.º 386/2018, publicado na 2ª série do Diário da República n.º 118 de 21 de junho de 2018;
  - iii. Só será executado um ramal de ligação por edifício, exceto em situações devidamente fundamentadas pelo promotor e mediante autorização destes serviços municipalizados;
  - iv. O fornecimento de água a um edifício cuja rede predial integre um grupo hidropressor, dependerá da instalação, a montante do grupo, de um reservatório predial sujeito a medição.



## 2. SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS

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

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

À Consideração Superior.

O Técnico Superior

28-03-2024

Tiago Pimpão

**LOCAL:** Avenida Raposo de Magalhães n.º 82 Raposo de Magalhães n.º 82 — Valado dos Frades

**ASSUNTO:** “Formulário nº WSA3494 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 140/24

**REQUERIMENTO Nº:** 476/24

**DESPACHO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Manuel António Sequeira,

Não existe na local rede pública de esgoto pluvial, pelo que a drenagem deve ser conseguida, através da infiltração na área de terreno não ocupada.

12-04-2024

Ana Hilário

