

**LOCAL:** Rua Caminho Real - Pederneira — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº WSA2358 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 66/24

**REQUERIMENTO Nº:** 154/24

**DELIBERAÇÃO:**

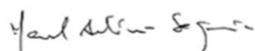
Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Manuel António Águeda Sequeira

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
17-06-2024



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 de Câmara Municipal, conforme  
Despacho do Sr. Presidente.  
Em substituição da Chefe da DAF

17-06-2024

Lara Taveira



**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que com base nos fundamentos do teor da informação, proponho a  
emissão de parecer desfavorável.

17-06-2024



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 1.362, de 2/05/2024, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este optou por não se pronunciar até à presente data, pelo que estando ultrapassado o prazo para o efeito, pode tomar-se decisão final sobre o pedido apresentado. Mantêm-se válidos os fundamentos de fato e de direito plasmados na nossa informação de 12/03/2024.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de informação prévia sobre as possibilidades de construção de um edifício destinado a habitação, sito no Caminho Real, Nazaré.

A operação urbanística desenvolve-se em 3 prédios rústicos.

A informação prévia é solicitada nos termos do disposto no nº 1 do art.º 14º do RJUE.

### 3. ANTECEDENTES

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

- Processo nº 126/18.

### 4. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- E-Redes, SA: solicitou a apresentação de um projeto de infraestruturas elétricas. O parecer emitido não assegura a adequação do empreendimento às infraestruturas existentes.
- Serviços Municipalizados: emitiram o seguinte parecer "... que as informações disponibilizadas pela Câmara Municipal da Nazaré não permitem a emissão de parecer sobre a viabilidade de ligação". O parecer emitido não assegura a adequação do empreendimento às infraestruturas existentes.
- DOMA: informou não existir rede pluvial no local.

### 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 1ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª 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 nº 7031/2016),

alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º179, 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

“Espaço urbanizável – categoria H1” aplicando-se o disposto no art.º 48º e 50º do regulamento do plano.

A proposta apresenta:

- Índice bruto de construção – 0,648 portanto inferior ao máximo de 0,65.
- Densidade habitacional 59,35 fogos/ha portanto inferior a 60 fogos/ha.
- Número de pisos acima do solo 3, inferior ao máximo de 4.

Consideram-se assim cumpridos os parâmetros urbanísticos do art.º 50º do regulamento do PDM.

Em face dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas no âmbito das infraestruturas de suporte do empreendimento, considera-se que não estão garantidas a execução das obras de urbanização compatíveis com um adequado nível de satisfação de necessidades, não estando assim cumprido o art.º 48º do regulamento do plano.

#### **6. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS**

O local está abrangido por servidão a linha de média tensão.

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

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

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

O uso proposto para o edifício é de habitação, 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**

O levantamento topográfico e a planta de implantação devem conter todos os elementos previstos no nº 4 e nº 5 do anexo I da Portaria nº 71-A/2024, de 27 de fevereiro. Para além de faltar a informação relativa às infraestruturas existentes falta também a representação das construções confinantes.

O edifício possui impacto relevante porque possui mais de 12 frações e mais de 1.200m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

Está assim sujeito ao cumprimento da Portaria nº 75/2024, de 29 de fevereiro, nomeadamente:

- Deveria prever a cedência de 841,46m<sup>2</sup> destinados a espaços verdes e de utilização coletiva;
- Deveria prever a cedência de 1.051,82m<sup>2</sup> destinados a equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

- 50 lugares de estacionamento privado e 10 de natureza publica.

O projeto apresentado prevê:

- 52 lugares de natureza privada e 12 de natureza publica.
- Não estão previstas quaisquer cedências para espaços verdes e de utilização coletiva ou para equipamento de utilização coletiva/habitação publica, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

Em 4/04/2024 a Câmara Municipal deliberou não dispensar a previsão das cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva/habitação publica, de custos controlados ou para arrendamento acessível.

#### **10. ASPETO EXTERIOR E INSERÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA**

Considera-se que a solução arquitetónica apresentada valoriza o tecido urbano em que a edificação se insere.

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

O local está deficientemente infraestruturado, nomeadamente não existe rede pluvial, os Serviços Municipalizados não garantem ter infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos adequados ao suporte do empreendimento.

A E-Redes, SA também não garantiu ter condições de fornecimento e energia elétrica.

#### **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do pedido de informação prévia conforme dispõe o n.º 1 do art.º 14.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se a emissão de parecer desfavorável.

12-06-2024



Paulo Contente  
Arquiteto



Direção Serviço aos Ativos MT e BT - Sul  
Av. José Malhoa, nº 25  
1070-157 Lisboa  
Tel:210 021 500

CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ  
AVENIDA VIEIRA GUIMARÃES  
2450-112 NAZARÉ

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
		Carta/1198/2024/DSAS	16-02-2024

Assunto: REQUERIMENTO SIRJUE: NZR2024/00009

Ex.mos. Senhores,

Após análise ao requerimento, identificado em assunto, informamos que:

O Promotor do empreendimento deverá apresentar um projeto de infraestruturas elétricas de serviço público de acordo com as normas e regulamentos oficiais em vigor, bem como seguir as regras que vigoram na E-REDES. Deverá constar o projeto de redes de Iluminação Pública, Baixa Tensão e Média Tensão, o orçamento, mapa de medições e as peças desenhadas do projeto em formato digital com extensão dwg ou dxf, georreferenciados no sistema Hayford – Gauss, Datum 73.

O projeto acima referido deverá ser-nos remetido via [PLR\\_Viabilidades@e-redes.pt](mailto:PLR_Viabilidades@e-redes.pt).

Existindo no terreno em questão infraestruturas elétricas em serviço, deverá ser considerada a sua eventual alteração e integração no projeto, incluindo, no caso de linhas aéreas de Média Tensão e/ou Alta Tensão, projeções horizontais e perfis das linhas em relação ao enquadramento definitivo do terreno e dos futuros edifícios.

Há necessidade de respeitar o atravessamento existente no terreno do empreendimento por linha(s) aérea(s) de Média Tensão e/ou Alta Tensão e conseqüentemente ser criado um corredor de proteção que garanta as distâncias de segurança às construções a edificar. A criação do(s) corredor(es) não inviabiliza a construção de edifícios sob a(s) linha(s) aérea(s) desde que sejam respeitadas as distâncias de segurança impostas pelo Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão (Decreto Regulamentar 1/92 designadamente no artº 29º). O causador de eventuais incidentes/acidentes, decorrentes do não cumprimento do citado Decreto Regulamentar, será responsabilizado civil e criminalmente por tal facto.



Não deverão ser autorizadas construções que venham a colidir com a posição atual dos apoios de Média Tensão e/ou Alta Tensão, devendo igualmente ser assegurada a existência de acessos à zona de localização dos mesmos, de forma a possibilitar a realização de trabalhos de conservação.

Com os melhores cumprimentos,

Área Serviços aos Ativos  
Estudos e Projeto MT - Análises e Pareceres  
O Responsável

Ana Pereira  
(Gestor Operacional)



<b>ASSUNTO:</b> Prestação de informações para efeitos de elaboração dos projetos de engenharia referentes às redes prediais de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas	<b>INFORMAÇÃO N.º</b> 03/ITEC-SMN/2024
	<b>PROCESSO N.º</b> LE 66/24      Concordo 21-02-2024
<b>ANTECEDENTES</b>	<b>DESPACHO</b>   Orlando Rodrigues Vereador da Câmara Municipal da Nazaré

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

Atento ao despacho de V. Ex., tendo sido solicitada a minha colaboração relativa ao pedido de viabilidade de ligação às redes de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas das redes prediais referentes à operação urbanística LE 66/24 relativa à construção de conjunto habitacional no Rua do Caminho Real - Nazaré, em nome de PLHI – Gestão e Imobiliária, Lda, cumpro-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, informar que as informações disponibilizadas pela Câmara Municipal da Nazaré não permitem a emissão de parecer sobre a viabilidade de ligação.

Em anexo à presente informação, e de modo a evitar quaisquer constrangimentos na elaboração e eventual aprovação das redes prediais, apresentam-se as características das redes públicas de abastecimento de água e 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

21-02-2024

Tiago Pimpão





**ANEXO**  
CARACTERÍSTICAS E CONDICIONANTES

<b>REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA</b>	
Obrigatoriedade de ligação à rede de abastecimento – art.º 17.º do Regulamento Municipal n.º 470/2015	Sim
Pressão máxima disponível no ponto de ligação (m.c.a)	45

<b>REDE DE SANEAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS</b>	
<b>1. GERAL</b>	
Obrigatoriedade de ligação à rede de saneamento – art.º 17.º do Regulamento Municipal n.º 460/2015	Sim
Designação da caixa de visita	D-XI-11
Cota de soleira (m)	78,444



**LOCAL:** Rua Caminho Real - Pederneira — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº WSA2358 - Informação Prévia para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 66/24

**REQUERIMENTO Nº:** 154/24

**DESPACHO:**

**INFORMAÇÃO**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,

Dr.º Walter Manuel Cavaleiro Chicharro

Não existe rede pública pluvial no local onde se pretende executar estas edificações.

João Santos, Engº Civil