



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua Jacinto Bento Paiva 25 — Valado dos Frades

ASSUNTO: "Formulário nº WSA18622 - Licenciamento para Obras de Edificação"

PROCESSO N.º: 528/26

REQUERIMENTO N.º: 1487/26

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 da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Concordo. Submete-se a decisão do executivo a proposta de aprovação do
projeto de arquitetura.

22-09-2026

Paulo Contente
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

Exmo. Sr. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

1. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do n.º 1 do art.º 11.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RIUE), verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de obras de alteração e ampliação de edifício, sito na Rua Jacinto Bento Paiva n.º 25, Rua Estreita e Rua Padre Garcia, Valdo dos Frades, Nazaré.

A operação urbanística desenvolve-se no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2673, da freguesia de Valado dos Frades.

A operação urbanística apresenta os seguintes parâmetros:

- Área do terreno: 223,85 m²;
- Área de implantação: 157,55 m²;
- Área de construção abaixo do solo total: 00,00 m²;
- Área de construção acima do solo total: 312,30 m²;
 - destinada a habitação: 312,30 m²;
- N.º de pisos: 0 abaixo da cota soleira; 2 acima da cota de soleira;
- N.º de fogos: 4 fogos do tipo T2;
- N.º de estacionamento: 2 privados; 0 públicos.

3. ANTECEDENTES

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

- Certidão de Isenção de Autorização de Utilização n.º 450/21 – Deferida.

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 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), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 1.ª 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

“Espaço Urbano de Nível II” aplicando-se o disposto no N.º 1 do art.º 43.º e no n.º 3 do art.º 42.º do regulamento do plano o qual se encontra cumprido.

6. SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS

O local não está abrangido por qualquer servidão administrativa.

7. CONDICIONANTES/RESTRIÇÕES 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

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: validam uma solução de projeto para fornecimento de água e para a ligação à rede de esgotos domésticos.
- DOMA: valida a solução de projeto para drenagem de águas pluviais.

11. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se a sua aprovação, fixando:

- O prazo de 24 meses para a conclusão da obra;
- O cumprimento das condições constantes do parecer da DOMA;
- O cumprimento das condições constantes do parecer dos Serviços Municipalizados;

- Todas as intervenções no espaço público devem ser previamente comunicadas à Divisão de Obras Municipais e Ambiente da Câmara Municipal, a qual acompanhará a execução dos trabalhos.

12. APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS DE ESPECIALIDADES

Mais se informa que caso a decisão seja de acordo com o proposto no ponto anterior e na sequência da aprovação do projeto de arquitetura:

- a) Nos termos do disposto no n.º 4 e 5 do artigo 20.º do RJUE, dispõe o interessado do prazo de seis meses a contar da notificação do ato que aprovou o projeto de arquitetura, prorrogável por uma única vez e por período não superior a três meses, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo, para apresentar os seguintes projetos de especialidade e outros estudos previstos no n.º 18 do III do Anexo I a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro:
- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica.
 - Projeto de instalações elétricas.
 - Projeto de instalação de gás.
 - Projeto da rede predial de água.
 - Projeto da rede predial de esgotos.
 - Projeto de águas pluviais.
 - Projeto de infraestruturas de telecomunicações.
 - Projeto de comportamento térmico.
 - Projeto de segurança contra incêndios em edifícios, ou ficha de segurança.
 - Projeto de condicionamento acústico.
 - Projeto de instalações, equipamentos e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (AVAC).
 - Termos de responsabilidade subscritos pelos autores e coordenador dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
 - Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, na sua redação atual.
- b) Nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 20.º do RJUE, a falta da apresentação dos projetos de especialidade e outros estudos nos prazos referidos na alínea anterior, implica a suspensão do processo de licenciamento pelo período máximo de seis meses, findo o qual é declarada a caducidade após audiência prévia.

21-09-2026



Bárbara Brandão

Arquiteta



Serviços
Municipalizados
NAZARÉ

ASSUNTO:	INFORMAÇÃO PRÉVIA N.º 44 /SMN-ITEC/2026
Informação técnica relativa às redes de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas	PROCESSO N.º 528/26

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

Observado o pedido de informação prévia sobre as características das redes públicas de abastecimento de água e saneamento de águas residuais domésticas formalizado pela DPU da Câmara Municipal da Nazaré no âmbito do processo urbanístico registado sob o n.º 528/26, relativo ao licenciamento de uma alteração/ampliação de um edifício, sito Rua Jacinto Bento Paiva - Valado dos Frades, cumpra-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, prestar as seguintes informações técnicas:

1. ABASTECIMENTO

- 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. Observado o disposto na alínea anterior, e 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 da construção a edificar ao sistema público de abastecimento de água;
- c. A ligação à rede pública de abastecimento de água deverá manter-se a mesma.
- d. No ponto de ligação a pressão disponível é de 37,85 m.c.a.;
- e. As condicionantes de ligação ao sistema público a respeitar pelo promotor, sob pena de não ser autorizada a ligação ao sistema público de abastecimento de água, constam do ANEXO I - CARACTERÍSTICAS E CONDICIONANTES.

2. SANEAMENTO

- 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, encontra-se disponível;
- b. Observado o disposto na alínea anterior, e 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 da construção a edificar ao sistema público de saneamento de águas residuais domésticas.
- c. A ligação à rede pública de saneamento de águas residuais domésticas deverá manter-se a mesma.
- d. As características dos materiais a aplicar na rede de drenagem a construir, bem como as condicionantes de ligação ao sistema público, a respeitar pelo promotor, sob pena de não ser autorizada a ligação ao sistema público de saneamento de águas residuais domésticas, constam do ANEXO I - CONDICIONANTES.

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

À Consideração Superior.

O Chefe da Divisão de Águas
25-08-2026

Tiago Pimpão

Concordo
25-08-2026

Miguel Sousinha
Presidente do CA dos SM Nazaré



Serviços
Municipalizados
NAZARÉ

ANEXO I - CONDICIONANTES

A. ABASTECIMENTO

1. 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;
2. Os sistemas particulares de combate a incêndio estão sujeitos a medição, pelo que deverá ser previsto, na bateria de contadores, 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;
3. Só será executado um ramal de ligação por edifício, exceto em situações devidamente fundamentadas pelo promotor e mediante autorização destes serviços municipalizados;
4. 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;
5. Nos termos do n.º 5 do artigo 61.º do Regulamento n.º 386/2018, os Serviços Municipalizados da Nazaré deverão ser contactados para inspecionar as condições de execução do ramal de introdução e da bateria ou caixa(s) do(s) contador(es), bem como a sua localização, sob pena de não ser autorizada a ligação à rede pública de abastecimento de água.

B. SANEAMENTO

1. Nos termos do n.º 5 do artigo 59.º do Regulamento n.º 381/2018, os Serviços Municipalizados da Nazaré deverão ser contactados para inspecionar a ligação do sistema predial à câmara do ramal, sob pena de não ser autorizada a ligação à rede de saneamento (não aplicável no caso do serviço não se encontrar disponível);
2. A conceção, dimensionamento e construção de uma fossa séptica deverá respeitar o artigo 52.º do Regulamento n.º 381/2018, e demais legislação em vigor (aplicável no caso do serviço não se encontrar disponível);
3. Caso a solução individualizada incida na rejeição das águas residuais domésticas para um meio recetor, deverá ser apresentada a licença para a rejeição de águas residuais, de acordo com a alínea b) do n.º 1 no artigo 60.º e com a alínea a) do n.º 2 do artigo 62.º da Lei n.º 58/2005 de 29 de dezembro, na redação em vigor (aplicável no caso do serviço não se encontrar disponível);
4. A rede predial que disponha de uma solução individualizada, deverá estar preparada para uma futura ligação à rede de saneamento de águas residuais domésticas, quando esta vier a ser executada (aplicável no caso do serviço não se encontrar disponível).



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua Jacinto Bento Paiva 25 — Valado dos Frades

ASSUNTO: “Formulário nº WSA18622 - Licenciamento para Obras de Edificação”

PROCESSO Nº: 528/26

REQUERIMENTO Nº: 1487/26

DESPACHO:

CHEFE DE DIVISÃO:

concordo
14-09-2026

O Chefe de Divisão da DOMA

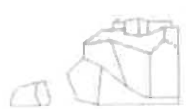
João Santos, Engº

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Chefe, da Divisão de Obras Municipais e Ambiente,
Eng.º João Santos,

1.IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se de uma solicitação da DPU para emissão de parecer sobre viabilidade de ligação à rede de recolha de esgotos pluviais e obras de urbanização, no que se refere à zona pedonal e viária, associadas a um pedido de licenciamento de obras de edificação, sito em Rua Jacinto Bento Paiva, Rua Estreita e Rua Padre Garcia, Valado dos Frades.



NAZARÉ

MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

2. DESCRIÇÃO E ANALISE

Trata-se de um pedido de licenciamento para obras de edificação de edifício habitacional.

3. PROPOSTA

- A drenagem dos esgotos pluviais que advém da propriedade onde se insere a edificação, deverá ser assegurada através de descarga na valeta do arruamento, conforme o disposto no Art.º 37 do Regulamento n.º 381/18 de 19 de junho na sua redação atual.

Deverá ser assegurado o perfeito remate no pavimento em betão betuminoso, garantindo a uniformização estética do pavimento em toda a zona de intervenção e adjacente à propriedade.

Este parecer deve ser encaminhado para a DPU.

11-09-2026

Nuno Ferreira
Engenheiro Civil