



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
CÂMARA MUNICIPAL  
Divisão de Planeamento Urbanístico  
Contribuinte n.º 507012100

Proc. Nº  
Fls.

321/18  
188

Processo nº 321/18  
Requerimento nº 1704/18

**REQUERENTE:** Transfor, Engenharia e Construção, S.a.

**SEDE:** Algar D'Água - Estrada da Batalha, Fátima - Ourém — Fátima

**LOCAL DA OBRA:** Rua do Guilhim, n.ºs 1, 3,5 e 7 e n.º 11 Av. da República — Nazaré

**ASSUNTO:** "junção de elementos"

**DELIBERAÇÃO:**

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

Concordo. À reunião

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

3.10.2018  
Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

Ex.º Sr. Presidente,  
Concordo, pelo que se propôs o indeferimento do  
pedido com base nos fundamentos da Inf. de Ma.ºs  
prestada em 05.06.2018 (Fls 117 e 118) 05.10.2018 (Fls 187)  
e 02.10.2018 (Fls 188r)

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

03.10.2018  
Maria Teresa Mendes Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
CÂMARA MUNICIPAL  
Divisão de Planeamento Urbanístico  
Contribuinte nº 507012100

Exma. Senhora  
Chefe de Divisão

**Audiência prévia (para proposta final de decisão)**  
Compulsado o presente processo, verifica-se que terminou o prazo fixado da audiência prévia,  
pelo que se remete à consideração superior.

É o que me cumpre informar.

Nazaré, 2 de outubro de 2018.

A Assistente Técnica,

  
(Sandra Marques)



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

Proc. N.º 321, 18

Fls. 187

**Processo nº 321/18**  
**Requerimento nº 1704/18**

**REQUERENTE:** Transfor, Engenharia e Construção, S.a.

**SEDE:** Algar D'Água - Estrada da Batalha, Fátima - Ourém — Fátima

**LOCAL DA OBRA:** Rua do Guilhim, n.ºs 1, 3,5 e 7 e n.º 11 Av. da República — Nazaré

**ASSUNTO:** "junção de elementos"

**DELIBERAÇÃO:**

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

...../...../..... Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

*MANTER PENDENTE*

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

*20.05.2018*  
...../...../..... Maria Teresa Mendes Quinto

INFORMAÇÃO TÉCNICA



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO**

Por iniciativa do requerente foi apresentado projeto de arquitetura da operação urbanística, que no essencial corresponde ao projeto já apreciado e que foi apresentado em 4/05/2018.

Assim sendo e relativamente ao projeto de arquitetura já apreciado, do qual resultou o projeto de decisão de indeferimento, fundamentado de facto e de direito na nossa informação prestada em 5/07/2018, mantendo-se:

- As incorreções de representação gráfica das construções existentes;
- A violação das normas legais e regulamentares bem como a violação do PDM e POOC Alcobaça Mafra;
- Falta de clarificação da existência de um suposto logradouro descoberto que nos parecer ter sido obtido à custa da apropriação de espaço de domínio publico municipal.

Nada justifica que se reveja o projeto de decisão de indeferimento.

Contudo e atendendo a que se encontra a decorrer o prazo da audiência prévia, durante o qual pode ainda o requerente sanar as questões de ordem regulamentar, julga-se que não se deverá desde já tomar decisão final sobre o pedido apresentado.

Nazaré, 5 de SETEMBRO de 2018

  
(Paulo Jorge Contente, Arq.)



Proc. N.º 321/18  
Fls. 118

**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Processo nº 321/18**  
**Requerimento nº 1219/18**

**REQUERENTE:** Transfor, Engenharia e Construção, S.A.

**SEDE:** Algar D'Água - Estrada da Batalha, Fátima - Ourém — Fátima

**LOCAL DA OBRA:** Rua do Guilhim, n.ºs 1, 3,5 e 7 e n.º 11 Av. da República — Nazaré

**ASSUNTO:** "Req. Junção de Elementos ao Processo"

**DELIBERAÇÃO:**

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

*Concordo.*

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

*97*  
...../...../.....  
Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

*Exmo. Sr. Presidente,  
Caro Dr. pelo que proponho o pedido de decisão  
de indeferimento com base nos fundamentos e  
termos da informação.*

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

*05.12.18*  
...../...../.....  
Maria Teresa Mendes Quinto



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ

### CÂMARA MUNICIPAL

#### INFORMAÇÃO TÉCNICA

##### 1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

O presente processo é apresentado como tratando-se de alterações a uma edificação sita na Av. da República, na Nazaré.

Do projeto apresentado resulta que se trata da reconstrução com ampliação da construção existente. Parece evidente dos desenhos apresentados que a construção atual será demolida integralmente.

O projeto apresenta algumas incorreções e incongruências, nomeadamente:

- A certidão da Conservatória do registo Predial identifica um prédio com 23,94m<sup>2</sup> de área descoberta, que de acordo com a planta de implantação corresponde a um logradouro em frente ao edifício. Desconhece-se como foi criado o logradouro, dado que na Certidão que existe no processo nº 121/11, não consta nenhuma área descoberta e nas plantas de localização do processo nº 111/91 (anteriores à requalificação do espaço público), não consta nenhum logradouro na frente do prédio.
- Os termos de responsabilidade referem-se a uma operação urbanística de alteração quando estamos em presença de uma reconstrução com ampliação;
- A soma das permissões das frações a criar não totaliza 1000, como deveria;
- Afirma-se na memória descritiva do projeto de arquitetura que a operação urbanística está dispensada de observar os requisitos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, mas em simultâneo apresenta-se o plano de acessibilidades com o respetivo termo de responsabilidade.
- Na memória descritiva identificam-se um total de 4 frações mas o projeto contempla apenas 3.

##### 2. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de Setembro, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

##### 3. ANTECEDENTES

No Sistema de Informação Geográfica detectaram-se os seguintes processos:

- Processo nº 161/85, 111/91, 207/91, 80/91, 121/11, 147/17 e 690/17.

##### 4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido pelo domínio público hídrico - DR III Série, n.º 84 de 11 de abril de 1978.

O local está ainda a menos de 200m de distância da base da arriba.



Proc. N.º 321,18  
Fls. 115

## MUNICÍPIO DA NAZARÉ CÂMARA MUNICIPAL

### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Considerando que está em causa a violação do PDM e do POOC Alcobaça Mafra, conforme se justificará, consideraram-se desnecessárias as consultas porquanto o projeto não pode ser aprovado.

### 6. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN) E PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA (POOC) ALCOBAÇA-MAFRA

De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré 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 1ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, com suspensão parcial publicada em D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, com 1ª correção material, publicado em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (aviso n.º 7031/2016), o local está inserido em "espaço urbano de nível I - centro histórico da Nazaré".

Questão prévia:

Os desenhos elucidativos das alterações encontram-se incorretamente representados. Com efeito o desenho do existente está representado com uma altura de fachada mais alta do que se verifica no local e que confirmamos na medição que efetuamos. Tal "aumento" da altura da fachada destina-se a tentar demonstrar que o edifício proposto não fica mais alto do que o existente. Esta situação é grave porquanto induz em erro a avaliação dos Serviços.

Assim sendo e em face da medição efetuada no local confirma-se que contrariamente ao representado em projeto, a construção proposta é mais alta do que a existente. Acresce ainda que a esse aumento de cêrcea corresponde também o acrescentar de um 4º piso ao edifício.

Em face do exposto e confirmando-se que o edifício está a ser ampliado e prevê a construção de 4 pisos acima do solo, todos com condições de habitabilidade, estamos em presença da violação da alínea c) do n.º 3 do art.º 31º do regulamento do PDM.

O local está ainda abrangido pelo POOC Alcobaça Mafra, ratificado por resolução de Conselho de Ministros n.º 11/2002. De acordo com este plano o local situa-se em "área urbana" e em "domínio público hídrico". Estando em causa a ampliação da atual construção e encontrando-se as ampliações interditas conforme dispõe a alínea i) do n.º 1 do art.º 45º do regulamento do POOC Alcobaça Mafra, considera-se estar a ser violado o plano.

### 7. VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO GERAL DAS EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU), REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS



**MUNICÍPIO DA NAZARÉ**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

O projecto de arquitectura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no n.º 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de Setembro, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

**8. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N.º 163/06, DE 8 DE AGOSTO**

O plano de acessibilidades não corresponde integralmente à solução da arquitetura pelo que se considera não serem elementos compatíveis.

Verifica-se ainda que o elevador proposto não cumpre o disposto no ponto 2.6.2. das normas técnicas.

**9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

**10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Desadequado porque viola o PDM da Nazaré e o POOC Alcobaça Mafra.

**11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infra-estruturado.

**12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art. 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro, e considerando o acima exposto propõem-se superiormente o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art. 24.º do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/14, de 9 de setembro.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.121º e 122º do DL n.º 4/2015, de 7 de janeiro, Novo Código do Procedimento Administrativo (NCPA), do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

Nazaré, 5 de JULHO de 2018

(Paulo Jorge Contente, Arq.)