



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Processo nº 80/18
Requerimento nº 1231/18

REQUERENTE: Município da Nazaré
SEDE: Avenida Vieira Guimarães, 54 — Nazaré
LOCAL DA OBRA: Parque da Pedralva — Nazaré
ASSUNTO: “Junção de elementos so processo”

DELIBERAÇÃO:

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

*Junção de os
p. eno
1231
14/6/2018*

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

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

PROPOSTA DE DECISÃO:

Ex.º Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1. Identificação e Enquadramento

A presente informação refere-se à análise do anteprojecto de arquitetura para a construção de um empreendimento turístico e de um estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Tendo em consideração:

- a) O teor da minha informação n.º 120/DPU/2016 datada de 8 de março de 2016;
- b) A aprovação por parte da Câmara Municipal da Nazaré em reunião realizada em 15 de abril de 2016 e a deliberação de aprovação da Assembleia Municipal em reunião realizada em 29 de abril de 2016 da celebração de contrato de concessão com as condições constantes no caderno de encargos e programa de procedimento para abertura do concurso público com vista à Concessão de uso privativo para construção, instalação e exploração de um empreendimento turístico (aldeamento Turístico) e quiosque/bar no Parque da Pedralva;
- c) A decisão de adjudicação da aquisição de serviços de execução de anteprojecto de arquitetura de um empreendimento turístico e um quiosque destinado a bebidas por despacho proferido por V.Ex.^a em 05/04/2017;
- d) A apresentação do anteprojecto de arquitetura do empreendimento turístico e quiosque em conformidade com as cláusulas técnicas do caderno de encargos do procedimento de aquisição de serviços;
- e) A emissão dos pareceres favoráveis condicionados emitidos pelas seguintes entidades externas:
 - Direção Geral do Património Cultural – O condicionamento prende-se com o acompanhamento arqueológico de todos os trabalhos com afetação do subsolo, nos termos mencionados na informação anterior (Informação n.º 392/DSPAA/2018);
 - Infraestruturas de Portugal (IP) – Gestão Regional de Leiria e Santarém. O condicionamento prende-se com o cumprimento dos aspetos mencionados neste parecer, com vista a prosseguir-se para a fase de projeto definitivo;
 - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo. O condicionamento nos termos dos pareceres das entidades consultadas;
- f) O acompanhamento por parte do Turismo de Portugal, IP do anteprojecto de arquitetura, já que, por força da publicação do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho que procedeu à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março que estabelece o regime jurídico de instalação, exploração e funcionamento dos



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

empreendimentos turísticos, foi eliminada a obrigatoriedade da intervenção dessa entidade na fase de apreciação de projeto de edificação, passando apenas a intervir apenas em sede de classificação de empreendimento turístico;

- g) Que em sede de reuniões com essa entidade foi decidido que a tipologia mais adequada e sustentável para o local, face às intenções da câmara para o local, seria a construção de um empreendimento turístico, na tipologia de estabelecimento hoteleiro, classificado no grupo hotel, já que é permitido uma opção de ocupação do solo “não clássica” com várias edificações dispersas ligadas funcionalmente entre si;
- h) Que o anteprojeto de arquitetura foi elaborado de modo a cumprir os requisitos obrigatórios para poder vir a obter a classificação de hotel de 4**** de acordo com a respetiva Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na atual redação, com Declaração de Retificação n.º 49/2015.

2. Proposta de decisão

Face ao referido no ponto anterior e com base no mesmo, proponho a aprovação do presente anteprojeto de arquitetura referente à construção de um empreendimento turístico, na tipologia de estabelecimento hoteleiro e classificação de hotel, constituído por um conjunto de edifícios com 35 unidades de alojamento (70 camas), duas delas acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada, edifício de receção, edifício de serviços (bar, sala e serviços), edifício de área técnica, edifício de copa exterior e apoio de limpeza, numa parcela de terreno com a área de 3.244,00m² assim como referente à construção de um quiosque destinado a estabelecimento de bebidas de apoio ao parque de lazer, condicionado nos termos dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas, no Parque da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré.

Nazaré, 14 junho de 2018

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

...../...../.....


Maria Teresa Mendes Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

| | | |
|-------------------|----------------|---------------|
| ASSUNTO: Pedralva | INFORMAÇÃO N.º | 120/DPU//2016 |
| | DATA: | 08/03/2016 |

DESPACHO:

Ex^{mo} Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1. Identificação e caracterização

Conforme me foi solicitado superiormente, a presente informação decorre da pretensão do Município da Nazaré proceder à requalificação, atribuindo esse encargo a terceiros, de parte do prédio pertença da município na qual se encontra edificado o parque de campismo da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré, encerrado há cerca de cinco anos e com sinais evidentes de degradação.

Pretende-se manter a ocupação de solo urbano de uso especial destinado ao uso específico de turismo conferida pela pré-existência do parque do campismo, alterando contudo o tipo de empreendimento turístico para aldeamento turístico, por se considerar que este é aquele que mais valoriza as potencialidades do solo, regenerando o território promovendo a requalificação de áreas degradadas.

A operação urbanística, para além do respeito de todas as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, ficará condicionando ainda à obrigatoriedade do seguinte:

- Manutenção do edifício localizado à entrada, com a realização de obras;
- Demolição do edifício destinado a balneários;
- Índice de construção bruto máximo – 0,50
- Densidade bruta máxima de fogos por hectare – 60 fogos/ha



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

- Construção de edifícios de um piso;
- Características construtivas dos edifícios – predominantemente em estrutura de madeira;
- Encargo do promotor a realização das obras de requalificação do Monte Branco, segundo projeto de arquitetura paisagística.

2. Instrumentos de gestão territorial

a) Plano de Pormenor da zona do Quartel dos Bombeiros Voluntários da Nazaré

Nos termos da planta do Plano de Pormenor (PP) da zona do Quartel dos Bombeiros Voluntários, na Nazaré, por Declaração publicada em Diário da República, II Série, N.º142, de 23-6-1992, a área insere-se na A1-Parque da Pedralva

Normas regulamentares

A carta n.º 3 é a base de referência para as normas regulamentares que se apresentam.

A1 — Parque da Pedralva:

Necessária elaboração de projecto paisagístico que defina em pormenor as suas condições de ocupação e a sua integração nas áreas envolventes, quer as consideradas neste plano quer as que lhe são exteriores;

Demolição de construção existente (actual recolha de viaturas dos Bombeiros);

Integração da área A1 no conjunto do Parque.

Na memória descritiva e justificativa do PP elaborada em 14 de abril de 1977, verifica-se que este plano decorreu da necessidade de ser elaborado um plano de pormenor para o local por força do estipulado no artigo 33.º do regulamento do Ante-Plano de Urbanização da Nazaré, aprovado por despacho de 20-08-1968 do Ministro das Obras Públicas e reconvertido em Plano Geral de Urbanização da Nazaré, publicado no Diário da República (DR), II Série,



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

N.º 160 de 14 de julho de 1992, revisto por Portaria n.º684/94, de 22 de julho, publicada em DR, I Série, N.º 168, de 22 de julho de 1994, plano este revogado com a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN), artigo 65.º do regulamento.

A planta da situação existente elaborada no âmbito deste PP, datada de 1977, assinala já a existência do parque de campismo e de construções nele edificadas.

b) Plano Diretor Municipal da Nazaré

Nos termos da planta de ordenamento do PDMN ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º7/97, publicada em D.R., I Série-B, N.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração em regime simplificado publicado em D.R. II Série, N.º 126, de 1 de junho de 2002, Declaração de Retificação n.º 168/2002, 2.ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II série, N.º 216, de 9 de novembro de 2007, Declaração de Edital n.º 975/2007, 1.ª suspensão em D.R., I Série, N.º 151, de 6 de agosto de 2009, RCM 64-A/2009, 2.ª suspensão em D.R. I Série, N.º192, de 2 de outubro de 2009, D. Rect. 71-A/2009, 3.ª suspensão em D.R., II Série, N.º 69, de 9 de abril de 2010, Aviso 7164/2010, a área objeto que será objeto desta operação urbanística encontra-se classificada como espaço urbano de nível I, enquanto a sua envolvente como zona verde de proteção integral.

c) Estudos paisagísticos

O Parque da Pedralva foi objeto de vários estudos paisagísticos, tendo a Câmara Municipal da Nazaré se decidido pelo estudo elaborado pelo arquiteto Álvaro Manso, datado de 2005, encontrando-se uma primeira fase já implementada.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

O estudo paisagístico abrange aquela parte do parque da Pedralva, pertença do município, que foi entendido sujeitar a projeto de arquitetura paisagista, não estando incluída a área do parque de campismo, pouca arborizada, que deverá ser objeto de outro tipo de intervenção mais alargada, designadamente de urbanização e edificação.

3. Condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública

A área encontra-se abrangida parcialmente pela faixa de proteção ao imóvel classificado de imóvel de interesse público da Ermida Nossa Senhora dos Anjos e pela zona de servidão "*non aedificandi*" da E.N. n.º 8-5.

4. Regime legal aplicável

A realização desta operação urbanística depende de comunicação prévia, ou licença administrativa por opção do promotor, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que estabelece o regime jurídico ad urbanização e edificação (RJUE), sendo-lhe também aplicável o regime legal conexo que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual.

5. Consulta a entidades (artigo 13.º e 13.º-A do RJUE)

A realização desta operação urbanística está sujeita à obtenção dos seguintes pareceres, autorizações:

- a) Do Instituto de Turismo de Portugal, I.P., ao abrigo do n.º 1 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual, por se tratar de um empreendimento turístico;
- b) Da Direção Geral do Património Cultural, na zona de proteção ao imóvel classificado, Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, ao abrigo do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;
- c) Das Infraestruturas de Portugal, na zona de servidão "*non aedificandi*", ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

6. Análise

Analisada esta intenção, considero que a alteração do tipo de empreendimento turístico de parque de campismo para aldeamento turístico cumpre os instrumentos de gestão territorial em vigor pelo fato:

- a) Se ter elaborado projeto de arquitetura paisagística para aquela área que se considerou necessário, conforme dispõe o PP;
- b) O PDMN, posterior ao PP, para a área objeto de intervenção, consagrou o solo como espaço urbano de nível I, ao contrário da sua envolvente, refletindo o compromisso já existente definindo a ocupação do solo como urbano e o regulamento aplicável, n.º5 do artigo 42.º;
- c) O uso turístico é anterior à data em vigor do PP, sendo uma pré-existência, princípio consagrado no artigo 60.º do RJUE, estando o mesmo relacionado com o princípio da segurança jurídica e proteção da confiança, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos pré-existentes e juridicamente consolidados, previstos na alínea i) do n.º1, do artigo 3.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de bases gerais da política de solos, de ordenamento de território e urbanismo.

7. Conclusão

Face ao mencionado nos pontos anteriores e com base nos mesmos, remeto à consideração superior a presente informação para os efeitos que considerarem necessários.

Nazaré, 8 de março de 2016

A chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico
(em regime de substituição)

Maria Teresa Quinto

