



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

**INTERESSADO:** VALE PARAISO EMPREENDIMENTOS TURISTICOS, S.A.

**LOCAL:** Estrada Nacional Nº242 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de Elementos”

**PROCESSO Nº:** 90/19

**REQUERIMENTO Nº:** 336/19

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

**Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**Presidente da Câmara Municipal da Nazaré:**

**À Reunião  
28-02-2019**

Manuel Sequeira  
*Manuel Sequeira*

**Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:**

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que, proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base e nos termos do teor da informação.

28-02-2019

Maria Teresa Quinto

*Maria Teresa Quinto*



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

Arq.ª Maria Teresa Quinto

### INFORMAÇÃO TÉCNICA

#### 1. IDENTIFICAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de obras de alteração e ampliação da área construída, no Parque de Campismo e Caravanismo “Vale Paraíso”, sito na Nazaré.

- Utilização: Fins Turísticos
- Tipologia: Parque de Campismo e Caravanismo
- Classificação: 3 \*
- Capacidade máxima: 1100 utentes
- Altura da fachada proposta: 3.30m
- Altura da fachada final: 6.50m
- Área de construção proposta: 4.285,14m<sup>2</sup>
- Área de construção final: 8.621,14m<sup>2</sup>
- Volumetria dos edifícios propostos: 14.140,96m<sup>3</sup>
- Volumetria dos edifícios final: 27.217,96m<sup>3</sup>
- Área de implantação proposta: 4.285,14m<sup>2</sup>
- Área de implantação final: 8.621,14m<sup>2</sup>

#### 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, na sua redação atual, 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 detetaram-se os seguintes processos:

- Processo nº 256A/80 com o alvará n.º281/83
  - n.º338/90 com a licença de utilização n.º59/95, a única que foi emitida para o funcionamento do parque de campismo
  - n.º234/03
  - n.º78/04



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

n.º242/16 (barreira acústica)

n.º243/16 com o alvará n.º17/19

- Informação Prévia – n.º277/07  
n.º70/15

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

O local está abrangido pela servidão administrativa da EN 242.

#### 5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

O acesso foi licenciado pelas Infraestruturas de Portugal no âmbito do pedido de licenciamento n.º243/16, identificada com:

- Licença – 13473LRA180214
- Processo – 9902LRA171228
- Data de emissão – 2018/20/14

#### 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.º7/97, 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 nº 7031/2016), o local está inserido na carta de ordenamento, está identificado como “PC” - parque de campismo.
- Na carta de condicionantes o local está inserido em área de Reserva Ecológica Nacional, mas considerando que o Município da Nazaré não possui REN eficaz, essa condicionante não produz qualquer efeito.
- O regulamento do PDM remete para o art.º 54º onde está identificado como grande equipamento.



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

### 7. ANÁLISE

#### 7.1 VERIFICAÇÃO DO REGULAMENTO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO DO CONCELHO DA NAZARÉ (RUECN) E OUTRAS NORMAS LEGAIS

- a) O projeto de arquitetura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no nº 8 do art.º 20º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.
- b) No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.
- c) As certidões do registo predial apresenta registada uma área total de 80.850,00m<sup>2</sup>, contudo o levantamento topográfico o limite do terreno apresenta uma área de 75.370,00m<sup>2</sup>, diferença dentro dos 10% admitidos pelo art.º28º do Código do Registo Predial.

#### 7.2 REQUISITOS ESPECIFICOS

A alteração pretende dotar o parque de campismo com instalações de carater complementar destinadas a alojamento nomeadamente mobile homes, situação prevista no ponto 4 do art.º19º, do D.L.n.º80/2017 de 30 de junho. Conforme indicado na portaria n.º1320/2008 de 17 de novembro, no seu art.º19º, ponto 1, podem existir este tipo de instalação, desde que não ultrapassem 25% da área total do parque destinada a campistas. A área destinada a campistas é de 24.578,00m<sup>2</sup>, sendo admitido uma área de 6.144,50m<sup>2</sup>, para instalações de carater complementar. A proposta apresenta uma área de 4.285,14m<sup>2</sup> para mobile homes, cumprindo a percentagem admitida.

- a) O espaço total da intervenção, apresenta uma área de 15.025,65m<sup>2</sup>, o que representa 19,93% da área total do parque, sendo inferior a 20% da capacidade instalada ou da área de instalação do projecto existente, alínea ii), do ponto 4, do art.º1º, do D.L. n.º151-B/2003 de 31 de outubro, não necessitando assim de avaliação de impacte ambiental (AIA).
- b) A proposta de remodelação e alteração e ampliação da área construída, do parque de campismo cumpre as normas previstas no DL nº 39/2008, de 7 de Março, na sua redação atual (D.L. n.º80/2017, de 30 de junho) e Portaria nº 1320/2008, de 17 de Novembro.

#### 7.3 IMPACTE SEMELHANTE A LOTEAMENTO

O conjunto de instalações a construir, com um área proposta de 4.285,14m<sup>2</sup>, enquadra-se na alínea d) do art.º 6º do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Concelho da Nazaré (RUECN),



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

configuram uma operação urbanística com impacte semelhante a loteamento. Nestas condições a operação urbanística deveria prever a cedência de espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva, em área a calcular de acordo com a Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março.

Assim devem ser cedidos:

- Para espaços verdes de utilização coletiva – 1.199,80m<sup>2</sup>
- Para espaços de utilização coletiva – 1.071,25m<sup>2</sup>

Poderá o órgão executivo deliberar, ao abrigo do ponto 4, do art.º44º do D.L. n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, no sentido que não haja lugar à cedência para espaços verdes e de utilização coletiva no referido prédio, obrigando o proprietário a uma compensação monetária ao município, nos termos definidos no art.º30º do regulamento da urbanização e edificação do concelho da Nazaré, por as mesmas não se justificarem face à especificidade do uso, empreendimento turístico, do tipo parque de campismo.

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

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, pelo que nos termos do disposto no n.º 2 do art.º 3º do DL n.º 163/16, de 8 de Agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

### **9. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

### **10. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

### **11. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.



## MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

---

### 12. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se superiormente o seu deferimento, fixando:

- O prazo de 16 semanas para a conclusão da obra;

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro na redação atual, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do II do Anexo I da Portaria nº113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;
- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;
- Projeto de rede predial de águas;
- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de condicionamento acústico;
- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores 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.º31/2009, de 3 de julho, com a redação atual.

28-02-2019

**Maria João Cristão, Arqª**