

Helena Pola



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

INTERESSADO: Nazare Canyon li Aparthotel Development ,lda

LOCAL: LOTE UH ,Camarção — Nazaré

ASSUNTO: “junção de elementos”

PROCESSO Nº: 25/19

REQUERIMENTO Nº: 227/19

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:

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

14-03-2019

Maria Teresa Quinto

À Reunião.

14-03-2019

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico:



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Exma. Sra. Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª Maria Teresa Quinto

INFORMAÇÃO TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DA PRETENSÃO

Trata-se do pedido de Informação Prévia sobre a viabilidade de construção de um hotel de 4*, sito no lote 1 na Av. de Badajoz - Nazaré

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, pede embora após a devida apreciação se tenha verificado que o estudo prévio não apresenta a pormenorizado conforme o art.º3º da Portaria n.º518/2008 de 25 de junho. O estudo prévio, deverá apresentar os elementos indicados no art.º5º do anexo I, da Portaria n.º701-H/2008 de 29 de julho.

3. ANTECEDENTES

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

- Processo de loteamento nº406/81 com o alvará de loteamento 116/84.
- Pedido de informação prévia n.º54/08 e 139/08.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

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

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Não foram efetuadas consultas externas.

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

O local corresponde ao lote nº 1 do alvará de loteamento nº 116/84, a que corresponde o processo administrativo nº 406/81 .



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

Tratando-se de um loteamento antigo e a forma de apresentação e de compilação de parâmetros urbanísticos é bastante distinta da atual, o que confere uma certa complexidade à informação a fornecer.

Objetivamente o alvará de loteamento apenas define a área do lote que é de 6.780m². Todos os restantes parâmetros urbanísticos obtiveram-se na memória descritiva do projeto de loteamento quer num estudo prévio da unidade hoteleira prevista.

Os parâmetros aplicáveis ao lote são os seguintes:

- Área do lote – 6.780m²
- Área de implantação – 1.100m²
- Área bruta de construção da cave – 757m²
- Utilização da cave – serviços gerais da unidade hoteleira
- Área bruta de construção do r/c – 1.100m²
- Área bruta de construção do 1º andar – 1.100m²
- Área bruta de construção do 2º andar – 721m²
- Área bruta de construção do 3º andar – 443m²
- Utilização do edifício – Unidade hoteleira do tipo “ Residencial – Albergaria” com capacidade de 200 camas e categoria 4*
- Número de pisos – cave + 4 pisos
- Espaço livre envolvente à edificação – estacionamento e piscina de adultos e de crianças.

A designação de tipo “ Residencial – Albergaria”, não existe no atual regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

O projeto apresentado não cumpre as disposições do loteamento, nomeadamente:

- Área bruta de construção do 2º andar – 721m² sendo proposto 1.081,81m²
- Área bruta de construção do 3º andar – 443m² sendo proposto 706,29m²

7. ANÁLISE

Dos elementos apresentados, não é possível confirmar a classificação do estabelecimento mediante os requisitos identificados na Portaria n.º309/2015 de 25 de setembro, com Declaração de Retificação n.º49/2015 de 2 de novembro, uma vez, que o pedido não apresenta um estudo prévio do projeto de arquitetura devidamente pormenorizado conforme o art.º3º da Portaria n.º518/2008



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

de 25 de junho. O estudo prévio, deverá apresentar os elementos indicados no art.º5º do anexo I, da Portaria n.º701-H/2008 de 29 de julho.

8. CONCLUSÃO

Feita a apreciação da informação prévia, conforme dispõe o art.º16º do RJUE (Regulamento Jurídico da Urbanização e Edificação), D.L. n.º555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo D.L. n.º136/14, de 9 de setembro, e considerado o acima exposto propõe-se superiormente decisão desfavorável.

Nos termos do n.º 4, do art.º16º, poderá ser revista a decisão, desde que cumpridas as prescrições urbanísticas aplicáveis, indicadas no 6 e 7 desta informação.

Contudo esta decisão poderá vir a estar comprometida, uma vez que se encontra a decorrer o licenciamento de uma alteração ao loteamento, alterando a utilização do lote 1, que produzirá efeitos após a emissão do aditamento ao alvará de licença de loteamento.

14-03-2019

Maria João Cristão, Arqª