



Helena Pola

**MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

**Processo nº 198/19**  
**Requerimento nº 157/20**

**REQUERENTE:** 2 Mbm -investimentos Hoteleiros,lda.

**SEDE:** Rua Das Vinhas, N.º11, Pousos — Leiria

**LOCAL DA OBRA:** Parque da Pedralva, EN 8-5 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de Elementos”

**DELIBERAÇÃO:**

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

Despacho Reunião  
07-02-2020

(Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.)

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

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

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

Ex.<sup>mo</sup> Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

**1. Identificação**

Na sequência do Contrato para Concessão de Uso Privativo para Construção, Instalação e Exploração de um Empreendimento Turístico (do tipo de Estabelecimento Hoteleiro, inserido no Grupo Hotel) e Quiosque destinado a Estabelecimento de Bebidas no Parque da Pedralva, na Vila da Nazaré, vem o interessado (adjudicatário) apresentar o pedido de licenciamento para realizar a operação



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

urbanística referente a obras de demolição, alteração e construção do referido Estabelecimento Hoteleiro, tipologia estabelecimento hoteleiro, grupo hotel, com 35 unidades de alojamento, capacidade de 35 camas, 70 utilizadores, com a classificação provisória de 4 \*\*\*\* numa parcela de terreno com a área de 3.244,00m<sup>2</sup>, sita na Pedralva, vila e freguesia da Nazaré.

## 2. Antecedentes

Foram detetados os seguintes antecedentes:

- a) **Concurso público 39/2018-PPC** referente à concessão de uso privativo para construção, instalação e exploração de um empreendimento turístico (do tipo de estabelecimento hoteleiro, inserido no grupo hotel) e quiosque destinado a estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva-Nazaré;
- b) **Processo n.º 738/18** apresentado em 27.12.2018 referente ao pedido para realização da operação urbanística, tendo merecido decisão de rejeição liminar.

## 3. Saneamento e apreciação liminar

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo por parte do arquiteto Paulo Contente em 29.04.2019 ao abrigo do n.º 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, (RJUE) verificou-se que o processo se encontrava corretamente instruído e que o requerente apresentava legitimidade.

## 4. Instrumentos de gestão territorial/Outros

### 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.º 142, de 23-6-1992, a área insere-se na A1-Parque da Pedralva.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Normas regulamentares

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

**A1 — Parque da Pólvora:**

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

**Demolição da construção existente (actual ruínas de vituras dos flocos-belcos);**

**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, 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 (PDMN)**

De acordo com a carta de ordenamento do PDMN, Retificado pela Resolução do Concelho de Ministros n.º7/97, publicada no Diário da República (D.R.), I Série-B, n.º13, de 16 de janeiro, com 1.ª alteração em regime simplificado publicada em D.R., II Série, n.º126, de 1 de junho de 2002, 2.ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II Série, n.º 216,



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

de 9 de novembro de 2007, suspensão parcial publicada por Aviso n.º 7164/2010 em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, 1.ª correção material na planta de ordenamento publicada por Aviso n.º 7031/2016 em DR, 2.ª série, N.º 106, de 2 de junho de 2016, e com alteração por adaptação ao Programa da Orla Costeira Alcobaça Cabo Espichel publicada por Aviso n.º 14513/2019 em DR, 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro a área objeto de intervenção urbanística encontra-se inserida em Espaço Urbano de Nível I.

**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, que abrange a parte do parque da Pedralva que foi entendido na altura sujeitar a um projeto de arquitetura paisagista, não estando incluída a área do parque de campismo, pouca arborizada.

**5. Condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública**

A área sujeita à operação urbanística encontra-se abrangida pelas seguintes condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Zona de proteção da Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, imóvel classificado de Interesse público (IPP), por Decreto n.º 95/78, DR, I Série, n.º 210, de 12-09-1978;
- b) Zona de servidão "*non aedificandi*" da Estrada Nacional n.º 8-5.

**6. Consulta a entidades externas**

Promoveu-se nos termos do artigo 13.º- A do RJUE a consulta às entidades externas com os seguintes resultados:

- a) Direção - Geral do Património Cultural, com decisão de aprovação condicionada;
- b) Infraestruturas de Portugal, SA, com emissão de Licença para Utilização privativa do Domínio Público Rodoviário n.º 1524LRA-191022.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

## **7 . Análise**

Analisada o pedido, cumpre-me informar o seguinte:

### **7.1. Instrumentos de gestão territorial em vigor**

Pelo facto de:

- 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.

Cumpe os instrumentos de gestão territorial em vigor.

### **7.2. Contrato para Concessão de Uso Privativo para Construção, Instalação e Exploração de um Empreendimento Turístico**

Quanto às obrigações do concessionário previstas na Cláusula 25.º do Caderno de Encargos que interferem com a decisão que vier a ser tomada no âmbito do RJUE:

- a) **Alínea a) do n.º1**, cumpre, tendo os pequenos ajustes que constam do projeto de arquitetura merecido deliberação de aprovação por parte do órgão executivo em reunião de câmara municipal realizada em 12.08.19;
- b) **N .º 4 referente ao prazo para iniciar as obras**, veio o adjudicatário, conforme a possibilidade prevista no n.º5, solicitar através do registo n.º7494/19a prorrogação desse prazo, a fixar pelo concedente.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

### 7.3. Outras normas legais e regulamentares aplicáveis

Cumpra as outras normas legais aplicáveis, designadamente a Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na redação atual que regulamenta o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação atual que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

### 7.4. Qualidade arquitetónica e enquadramento Urbano

Boa.

### 7.5. Infraestruturas públicas

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

## 8. Conclusão

**8.1.** 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 **ficando condicionado à concessão prévia por parte da concedente da prorrogação do prazo para início da obra** referida na alínea b) do ponto 7.2 que venha a permitir a execução desta obra e se assim vier a acontecer, condicionado e fixando:

- O prazo de 2 anos para a conclusão da obra;
- O cumprimento dos termos da aprovação condicionada da DGPC;
- O cumprimento das condições da licença emitida pelas IP, SA.

**8.2.** Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o n.º 4 do artigo 20.º 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:

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

- 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;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);
- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de segurança contra incêndios em edifícios;
- 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.º 31/2009, de 3 de julho, com a redação atual;

A chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

07-02-2020

Maria Teresa Quinto

