

INTERESSADO: IMONAZA-CONSTRUÇÃO E VENDA DE IMOVEIS, LDA**LOCAL:** lote 74, Urbisol — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de elementos”**PROCESSO Nº:** 57/68**REQUERIMENTO Nº:** 324/21**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
10-05-2021

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré**CHEFE DE DIVISÃO:**Ao Sr. Carlos Mendes
Para inserir na ordem do dia da
próxima reunião da Câmara Municipal,
conforme Despacho do Sr. Presidente.

10-05-2021



A Chefe de Divisão da DAF

Helena Pola, Dra.

CHEFE DE DIVISÃO:

Em face da presente informação proponho à decisão do executivo:

- 1 - A revogação da deliberação de 3/11/2020, que aprovou a alteração da operação de loteamento;
- 2 - O deferimento da presente proposta de alteração à operação de loteamento.

10-05-2021



O Chefe de Divisão da DPU,

Em regime de Substituição

Paulo Contente

INFORMAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de alterações ao loteamento da Urbisol na Nazaré.

As alterações agora propostas incidem apenas sobre o lote 74 e visam densificar, clarificando que parte do edifício se destina a serviços (indiferenciados) e parte para serviços na modalidade de empreendimento turístico. Altera-se ainda o número de pisos que passa para 2 caves + 2 pisos na rua Prof. Mário Ruivo e cave + 3 pisos na rua Afonso Lopes Vieira.

O empreendimento turístico proposto enquadra-se na tipologia *Apartamentos Turísticos* (alínea c) do nº 1 do art.º 4º do DL nº 39/08, de 7 de março na sua redação em vigor) e é proposta a categoria de 3 estrelas.

No presente processo e para operação urbanística semelhante a Câmara Municipal já deliberou licenciar a alteração do loteamento em reunião realizada a 3/11/2020.

O DL nº 39/2008, de 7 de março, na sua redação em vigor, eliminou a consulta obrigatória ao Turismo de Portugal, IP, relativamente a localização de empreendimento turísticos e no licenciamento ou comunicação prévia de construção de empreendimentos turísticos.

Contudo manteve a alínea b) do nº 2 do art.º 21º do DL nº 39/2008, de 7 de março, na sua redação em vigor, o parecer obrigatório do Turismo de Portugal, IP, sobre as operações de loteamento que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos, limitado à área destes, exceto quando tais operações se localizem em zona abrangida por plano de pormenor em que tenha tido intervenção.

O caso em apreço de localização de um empreendimento turístico situa-se numa operação de loteamento pelo que o parecer do Turismo de Portugal, IP, é obrigatório e vinculativo.

Assim sendo e porque no procedimento anterior, que culminou na decisão de aprovação da alteração à operação de loteamento por deliberação tomada em 3/11/2020, não foi precedida de consulta ao Turismo de Portugal, IP, houve a necessidade de refazer todo o processo de decisão, incluindo a consulta a entidade externa, a reanálise do pedido e a audiência dos interessados prevista no nº 3 do art.º 27º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, da qual não resultou qualquer pronúncia conforme consta da informação da assistente técnica Graziela Nogueira.

Questão prévia: O loteamento da Urbisol data do ano de 1968 e por essa razão não tem em termos documentais de instrução e de rigor gráfico o nível que se exige atualmente. A primeira questão que se levanta desde logo é qual foi a área loteada e que era propriedade da Urbisol.

No processo a área da propriedade da Urbisol vai sofrendo "alterações" começa por ser de 65.030m² posteriormente em alguns documentos aparece a área de 55.026m² e de 61.120m². Os limites da propriedade vão também sendo alterados sem que seja prestada justificação. Não há certidão de registo

na Conservatória que esclareça. Temos contudo que contextualizar o processo à data e ao rigor que então era exigido.

Não obstante e porque de medição (embora sem rigor topográfico) calculámos uma área muito aproximada a 65.030m², considerar-se-á essa a área que foi loteada e será sobre essa que serão calculados os parâmetros urbanísticos. Esclarece-se contudo que mesmo que se considerasse uma das outras áreas a conclusão para proposta de decisão seria a mesma dado que a proposta apresentada não altera a área bruta de construção acima do solo já aprovada nem o uso previsto para o lote, apenas o densifica.

Decorrente da falta de rigor topográfico e de implantação dos lotes do loteamento original, o lote 74 tem ligeiros acertos nos seus limites, mantendo contudo a sua área. Assim sendo consideram-se corretos os limites do lote 74.

2. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do n.º 1 do art.º 11.º 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

O loteamento foi titulado inicialmente pelo alvará n.º 2/73. Subsequentemente foi emitido o alvará n.º 105/82, que subdividiu alguns dos lotes do loteamento. Esta prática de emitir alvarás de loteamento dentro de alvarás de loteamento era normal à data.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local do lote 74 não está abrangido por qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública.

5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- Turismo de Portugal, IP: emitiu parecer favorável.

6. ENQUADRAMENTO EM LOTEAMENTO, PLANO DE PORMENOR (PP), PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA NAZARÉ (PDMN)

De acordo com o PDMN, objeto de alterações, suspensão e correção material, publicados em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002, D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007, D.R. II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010, D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016, D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro, e D.R., II Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020, o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I - UOPG- 6”. Aplicam-se as disposições constantes dos art.º 50º e 62º do regulamento do PDM.

Considerando que não há alteração da área bruta de construção acima do solo aprovada, não se torna necessário aferir o índice de construção bruto. A área de construção está já consolidada como um parâmetro do lote.

Considerando que a solução volumétrica apresenta um edifício com 2 caves + 2 pisos na rua Prof. Mário Ruivo e cave + 3 pisos na rua Afonso Lopes Vieira, com integração urbanística "autónoma", o número de pisos proposto cumpre com o disposto na alínea c) do art.º 50º do regulamento do PDMN.

Não há alteração do uso do lote apenas se densifica o uso serviços sendo que 700,00m² ficam afetos a serviços indiferenciados e 1.532,00m² para serviços na modalidade de empreendimento turístico tipologia *Apartamentos Turísticos - 3 estrelas*.

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

Estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

Não se alterando a área bruta de construção acima do solo aprovada nem o uso não há necessidade de se reavaliar cedências para espaços verdes e de utilização coletiva ou de equipamento de utilização coletiva.

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

Considerando que não há alteração nas infraestruturas existentes para a alteração ao loteamento não se aplica esta disposição legal.

9. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

10. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

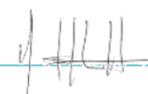
11. CONCLUSÃO

Em face do exposto propõe-se:

- a) A revogação da deliberação de 3/11/2020, que aprovou a alteração da operação de loteamento;
- b) Feita a apreciação do projeto de loteamento conforme dispõe o art.º 21.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se o seu deferimento.

Caso seja este o sentido da decisão e dado que não há lugar a alteração das obras de urbanização, dispõe o interessado do prazo de 1 ano para requerer a emissão do aditamento ao alvará de licença de loteamento.

10-05-2021



O Chefe de Divisão da DPU,
Em regime de Substituição
Paulo Contente

Informação de serviço n.º 2021.I.2303 [DVO/DEOT/SG]

Assunto: Pedido de Licenciamento de alteração ao Alvará de Loteamento n.º 2/73,

Lote 74, sito em Urbisol, freguesia e concelho da Nazaré (14.01.12/558)

Promotor: IMONAZA – Construção e Venda de Imóveis, Lda.

(Portal SIRJUE n.º NZR2021/00270)

Emite-se parecer favorável ao Pedido de Licenciamento da alteração ao Alvará de Loteamento n.º 2/73, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do art.º 21 do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos).

Alerta-se para as questões referidas no despacho da Sr.ª Diretora de Departamento.

Comunique-se à Câmara Municipal da Nazaré, via SIRJUE.

Leonor Picão



Diretora Coordenadora

(por subdelegação de competências)

14.03.2021