



MUNICÍPIO DA NAZARÉ  
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

**INTERESSADO:** Vale Paraíso - Empreendimentos Turísticos, S.A.

**LOCAL:** Estrada Nacional Nº242 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Junção de Elementos”

**PROCESSO Nº:** 90/19

**REQUERIMENTO Nº:** 177/22

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
03-02-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara Municipal,  
conforme Despacho do Sr. Presidente.  
07-02-2022

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:  
a) Submeter à decisão do órgão executivo a não cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e de equipamentos de utilização coletiva e a sua compensação em numerário, ao abrigo do n.º4 do artigo 44.º do RJUE, por não se justificar;  
b) Projeto de decisão de indeferimento do pedido.

02-02-2022

Maria Teresa Quinto

Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

**INFORMAÇÃO**

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

**1. IDENTIFICAÇÃO**

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: 1200 utentes (existindo um aumento de 100 utentes)
- Área total do Parque de Campismos e Caravanismo – 76.379m<sup>2</sup>
- Altura das fachadas propostas: 5.27m
- Altura da fachada final: 5.27m
- Área de construção proposta: 11.379,40m<sup>2</sup>
- Área de construção final: 8.621,14m<sup>2</sup> (alvará de obra17/20) + 11.379,40m<sup>2</sup>= 20.000,54m<sup>2</sup>
- Volumetria dos edifícios propostos: 14.140,96m<sup>3</sup>
- Volumetria dos edifícios final: 27.217,96m<sup>3</sup>(alvará de obra17/20) + 17.392,05m<sup>3</sup>= 44.610,01m<sup>3</sup>
- Área de implantação proposta: 11.379,40m<sup>2</sup>
- Área de implantação final: 8.621,14m<sup>2</sup>(alvará de obra17/20) + 11.379,40m<sup>2</sup> =20. 000,54m<sup>2</sup>

**2. SANEAMENTO**

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), verifica-se que não apresentam:

- Planta do aumento do cais da piscina de adultos;
- Na zona dos Tobogans não apresenta planta da casa das máquinas;

- Não apresenta planta dos campos de padel;
- Não apresenta planta dos Teepees de apoio móveis.

### 3. ANTECEDENTES

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

- Processo nº256A/80 com o alvará n.º281/83.  
n.º338/90 com a licença de utilização n.º59/95, n.º234/03  
n.º78/04  
n.º242/16 (barreira acústica)  
n.º243/16 com o alvará de autorização de utilização n.º14/19
- Alvará de obras de ampliação n.º17/20 referente ao processo administrativo n.º90/19.
- 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

Foram consultadas as seguintes entidades:

- Infraestruturas de Portugal - que emitiu parecer desfavorável, indicando:  
*“...no que se refere às edificações identificadas na planta de implantação como “O Teepees de apoio” e “Q Contentores marítimos”, não cumprem a zona de servidão non aedificandi estabelecida na alínea d) do nº8 do artigo 32º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei nº34/2015, de 27 de abril, pelo que a Infraestruturas de Portugal, SA emite parecer desfavorável à pretensão”*
- Contudo o interessado apresenta alterações a implantação dos contentores marítimos, mas mantém a implantação dos “O Teepees de apoio”.
- 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)

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré (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

“PC – Parque de Campismo” aplicando-se o disposto no artº54º

### Na planta de condicionantes

“Reserva Ecológica Nacional” aplicando-se o disposto no artº6º mas considerando que o Município da Nazaré não possui REN eficaz, essa condicionante não produz qualquer efeito.

A proposta cumpre o plano.

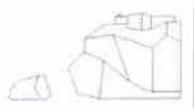
## 7. ANALISE

### a. 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 n.º 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 no levantamento topográfico estão identificados 76.379,00m<sup>2</sup>, , diferença dentro dos 10% admitidos para prédios urbanos, pelo art.º28º do Código do Registo Predial. Contudo não é possível confirmar se está cumprida a diferença de 5% para prédios rústicos, caso esta diferença exista, porque não estão identificados os artigos no levantamento topográfico

### b. REQUISITOS ESPECIFICOS

- a) A alteração pretende dotar o parque de campismo com instalações de caráter complementar destinadas a alojamento nomeadamente mobile homes e glamping, 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 total de alojamento complementar é de:



ALOJAMENTO COMPLEMENTAR	UNIDADE		AREA		TOTAL	
	proposto	aferido	proposto	aferido	proposto	aferido
<b>3. Zona MobilHomes - L</b>						
MobileHome VP1	22	28	42	42	924	1176
MobileHomes VP2	74	69	45	45,06	3330	3109,14
<b>4. Zona Glamping - M</b>						
Glamping - VPGL1	15	15	34	31,4	510	471
Glamping - VPGL2	22	22	46	48,8	1012	1073,6
Teepees de Apoio Móveis	5	5	7	7	35	35
<b>Alojamento complementar existente</b>						
F - Bungalons Chalets	1	1	845,6	845,6	845,6	845,6
G - Apartamentos Piscina	1	1	505	505	505	505
J - Apartamento	1	1	112	112	112	112
<b>TOTAL</b>					<b>7273,6</b>	<b>7327,34</b>

A área destinada a campistas considerada foi de 20.505,30m<sup>2</sup>, a proposta foi de 29.228m<sup>2</sup>. Não foram consideradas áreas com o declive acentuado.





Extrato da planta da zona proposta para camping  
 Sem escala  
 Foram consideradas as áreas apresentadas a rosa

Sendo a área complementar de 7.327,34m<sup>2</sup>, deveria existir uma área de camping de 21.982,02m<sup>2</sup>, contudo só foi aferida 20.505,30m<sup>2</sup>, não cumpre a portaria n.º1320/2008 de 17 de novembro, no seu art.º19º, ponto 1, não cumprindo a percentagem admitida.

- b) O espaço total da intervenção, apresenta uma área de 20.000,54m<sup>2</sup>, o que representa 26,18% da área total do parque (76.379m<sup>2</sup>), sendo superior 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, necessitando assim de avaliação de impacte ambiental (AIA).
- c) A proposta de remodelação e alteração e ampliação da área construída, do parque de campismo cumpre as normas previstas no DL n.º 39/2008, de 7 de Março, na sua redação atual (D.L. n.º80/2017, de 30 de junho) e Portaria n.º 1320/2008, de 17 de Novembro.
- d) O aumento da capacidade de utentes do parque deveria ser acompanhado do aumento de estacionamentos, uma vez que exteriormente não existem parque de apoio.

### c. IMPACTE SEMELHANTE A LOTEAMENTO

O conjunto de instalações a construir, com um área proposta de 20.000,54m<sup>2</sup>, enquadra-se na alínea b), do ponto 1 do art.º 5º do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município da Nazaré (RUEM N), 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 n.º 216-B/2008, de 3 de Março.



Assim devem ser cedidos:

- Para espaços verdes de utilização coletiva – 5.600,15m<sup>2</sup>
- Para espaços de utilização coletiva – 5.000,35m<sup>2</sup>
- Devem ser admitidos 5 lugares de estacionamento por cada 100m<sup>2</sup>, o que dá 1000 lugares de estacionamento e 300 para estacionamento público, contudo deve ser aplicada a legislação específica.

#### **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 Decreto-Lei 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.

#### **12. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, e considerando o acima exposto, propõe-se o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

Caso o sentido da decisão venha a ser este, dispõe ainda o requerente, ao abrigo dos art.ºs 121.º e 122.º do Anexo a que se refere o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, que aprovou o Código do Procedimento Administrativo, do prazo de 30 dias para dizer o que lhe oferecer, querendo, sobre o provável sentido da decisão, requerer diligências complementares e/ou para apresentar nesta Câmara Municipal, por escrito, as alegações e/ou documentos que entender por convenientes.

02-02-2022

**Maria João Cristão, Arq.ª**



**DIREÇÃO DE SERVIÇOS DA REDE E PARCERIAS  
Gestão Regional de Leiria e Santarém**

Estrada Nacional 1 km 107,7 - Chão da Feira  
2480-060 Calvaria de Cima - Porto de Mós  
Portugal  
T +351 212 879 000 F +351 244 143 472  
grla@infraestruturasdeportugal.pt

Exmo. Senhor,  
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré  
Av. Vieira Guimarães, 54  
2450-951 Nazaré  
Email: [geral@cm-nazare.pt](mailto:geral@cm-nazare.pt)

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	PROCESSO	DATA
NZR2021/00315		D.2021.3480321	D.2021.3515551	12593LRA211122	14-12-2021

**Assunto: EN242 Km 31,700 – Lado Direito – Concelho de Nazaré  
Alteração para implantação de alojamento complementar, remodelação e  
ampliação da piscina  
Interessado: Vale Paraíso – Empreendimentos Turísticos, S.A.**

Relativamente ao pedido efetuado, referente a Alteração para implantação de alojamento complementar, remodelação e ampliação da piscina e em termos de localização informamos que, no que se refere às edificações identificadas na planta de implantação como “O Teepees de apoio” e “Q Contentores marítimos”, não cumprem a zona de servidão *non aedificandi* estabelecida na alínea d) do nº8 do artigo 32º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei nº34/2015, de 27 de abril, pelo que a Infraestruturas de Portugal, SA emite **parecer desfavorável** à pretensão.

Informamos que a liquidação e cobrança das respetivas taxas encontram-se suspensas por força do disposto no n.º 2 do artigo 259.º da Lei 42/2016, de 28 de dezembro (Orçamento de Estado para 2017), reservando-se a Infraestruturas de Portugal, S.A. no direito de no prazo legal proceder à liquidação das correspondentes taxas.

Mais se informa que o processo administrativo encontra-se disponível para consulta, nos dias úteis, das 09.00h às 12.30h e das 14.00h às 17.00h na sede da Gestão Regional de Leiria com a morada indicada no cabeçalho desta notificação, sujeita a agendamento prévio para o telefone ou correio eletrónico indicados no cabeçalho desta notificação.

Com os melhores cumprimentos.

O Gestor Regional,

Assinado de forma  
digital por VÍTOR  
MANUEL MORAIS  
SEQUEIRA

Vítor Manuel Morais Sequeira

(Ao abrigo da subdelegação de poderes conferida pela Decisão DRP 01/2019)

(TFFS/VS)