

INTERESSADO: Ana Isabel Martins Valadão dos Santos Sérgio Pessoa**LOCAL:** Estrada Nacional Nº 242 — Nazaré**ASSUNTO:** “Junção de Elementos”**PROCESSO Nº:** 90/19**REQUERIMENTO Nº:** 669/22**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:À Reunião de Câmara
01-09-2022

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.

Em substituição da Chefe da DAF

01-09-2022

Ricardo Caneco


CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
 Concordo, pelo que proponho projeto de decisão de indeferimento do pedido com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com audiência prévia para o interessado se pronunciar por escrito no prazo de 60 dias nos termos do artigo 121.º e seguintes do anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação atual, que aprovou o novo Código do Procedimento Administrativo.

01-09-2022


Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 642, de 18/02/2022, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou novos elementos de projeto e uma exposição contestando a fundamentação de facto e de direito que esteve na base do projeto de decisão de indeferimento.

Os elementos de projeto bem como a exposição motivam uma reanálise fundamentada da operação urbanística.

1.1– QUESTÕES PRÉVIAS

- a) No processo foram apresentadas duas certidões da Conservatória do Registo Predial, a que corresponde ao nº 3097 e a que corresponde ao nº 2785, ambos da freguesia da Nazaré. A soma das áreas dos dois prédios totaliza 80.850,00m². Os prédios em causa já deveriam ter sido emparcelados, contudo tal não obsta à análise do pedido.
- b) A área real do prédio medida no levantamento topográfico rigoroso é de 76.379,00m². A realidade sobrepõe-se aos dados registrais, pelo que será esta área que se considerará na análise do processo. O diferencial entre o registo e a realidade é de 5,5%.
- c) Na informação técnica elaborada pela Arq. Maria João Cristão, datada de 02/02/2022, identifica-se um aumento da capacidade do parque de campismo em mais 100 utentes, passando a 1.200 utentes. Na exposição apresentada no âmbito da audiência prévia, é referido que não vai haver aumento da capacidade do parque de campismo, mantendo este a capacidade já autorizada de 1.100 utentes. Refere-se ainda (ponto 70 da exposição) que se tratou de uma gralha, porquanto a capacidade mantém-se nos 1.100 utentes. Ora a memória descritiva do projeto de arquitetura continua a identificar uma capacidade de 1.200 utentes, portanto se tal referencia mais não se trata do que uma gralha, então deveria ter sido corrigida na memória descritiva e não foi. Os elementos que instruem o processo devem ser congruentes, e neste caso não o são.
- d) Não se aceita que a área destinada a campistas seja de 29.228 m², conforme identifica a autora do projeto (área delimitada no desenho A-LIC-1.03a). Confirma-se a área determinada pela Arq. Maria João Cristão que é de 20.505,30m², que no nosso entendimento foi uma medição muito rigorosa. O diferencial de áreas resulta fundamentalmente de uma área (M) que a autora do projeto pretende que seja considerada área destinada a campistas e que envolve a zona onde estão implantadas 37 tendas Glamping. Tal não pode ser considerado porque em primeiro lugar

esta pretensão é contrariada pelas peças desenhadas que identificam a área como zona M – Zona Colina – 37 tendas glamping e não área destinada a campistas, depois e fundamentalmente esta área não pode ser considerada como área destinada a campistas, porquanto já se encontra ocupada com as tendas glamping e depois porque a topografia do terreno não permite a instalação de campistas. As vertentes da colina possuem um acentuado desnível que varia entre aproximadamente 22% e 56%, onde é materialmente impossível instalar uma tenda. Refere o interessado que não existe fundamento legal para excluir esta área como sendo destinada a campistas, ora tal afirmação é contrariada pelo projeto que identifica a zona M como de instalação de 37 tendas glamping e ainda pela impossibilidade material de aí instalarem tendas face ao declive natural. Não temos por isso duvida na nossa interpretação e o entendimento distinto do interessado mais não parece que o forçar um entendimento que se destina a justificar o cumprimento de um normativo legal.

- e) Tratando-se a presente operação urbanística de legalização de alterações substanciais em relação ao licenciamento inicial (alvará nº 17/20), a verificação do eventual aumento de áreas deve ser feita por comparação com o que foi licenciada e o que está agora a ser legalizado. Validamos por isso as áreas identificadas na exposição apresentada e na memória descritiva do projeto. Assim sendo a presente operação urbanística implica o aumento da área bruta de construção em 1.289,48m² e será sobre esta área que serão calculadas as compensações pela inexistência de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e de equipamento de utilização coletiva.
- f) Relativamente à área do parque que está a ser objeto de alteração e que releva para efeitos de verificação da necessidade de se ter que efetuar a avaliação de impacte ambiental (AIA), não acompanhamos o entendimento perfilado pela autora do projeto, porquanto se limitou a contabilizar a área de implantação dos edifícios, os respetivos caminhos de acesso ou estada. De acordo com a medição que fizemos que inclui a área de terreno envolvente às zonas onde foram implantadas as construções e não apenas a sua implantação, contabilizamos como área objeto de alteração 25.523m² (planta em anexo, com a delimitação a lilás das áreas consideradas como objeto de alteração).

2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento/legalização de alterações efetuadas no parque de campismo sito na Estrada Nacional Nº242 — Nazaré.

3. 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 requerente tem legitimidade para o apresentar.

Embora a fase de verificação da instrução do processo esteja já ultrapassada e por esse facto não se exigirão elementos adicionais, o facto é que:

- Não existe nenhuma peça desenhada com a indicação dos sentidos de circulação que permita aferir do cumprimento do art.º 10º da Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro.
- Apenas foi apresentado um corte que permite aferir a modelação do terreno, e apenas na zona das tendas glamping. Na zona central onde se instalam os mobilhomes e onde aparenta ter havido modelação do terreno não é apresentado qualquer corte.

4. ANTECEDENTES

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

- Alvará de autorização de utilização nº 14/19.
- Alvará de licença de construção e ampliação nº 17/20, que não foi respeitado, daí se estar em presença de legalização de obras executadas em desconformidade com o projeto aprovado e licenciado.

5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido pela servidão à EN 242.

6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- Infraestruturas de Portugal, SA: emitiu parecer favorável.

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

De acordo com o Plano Diretor Municipal da Nazaré ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., II Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1ª correção material publicada em D.R., II Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), 3ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 179, de 18 de setembro (Aviso n.º 14513/2019) e 4ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

Na planta de ordenamento

“PC – Parque de Campismo” aplicando-se o disposto no artº 54º.

Considera-se cumprido o plano.

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

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.

A área de construção dos alojamentos de carácter complementar é de 6.873,22m² (validamos a medição efetuada pela autora do projeto) o que corresponde a 33,51% da área destinada a campistas, portanto viola do disposto no nº 1 do artº 19º da Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro.

Considerando que a operação urbanística prevê a ampliação da área bruta de construção em mais 1.289,48m², e porque configura uma operação urbanística de impacto semelhante a loteamento, deveriam ser previstas cedências ao domínio publico municipal de:

- 361,05 m² destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva;
- 322,37 m² destinados a equipamento de utilização coletiva.
- Considerando que a Câmara Municipal já dispensou as cedências, deve efetuar-se compensação em numerário a calcular de acordo com o disposto no RUEMN.

9. DL n.º 82/2021, DE 13 de OUTUBRO

De acordo com o disposto no nº 5 do art.º 49º deste diploma legal, nos parques de campismo e caravanismo, os proprietários das instalações, são obrigados a proceder à gestão de combustível numa faixa envolvente com uma largura padrão de 100m.

O projeto apresentado não esclarece como se faz esta gestão.

10. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL N° 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 nº 2 do art.º 3º do DL nº 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.

11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

12. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

13. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

14. AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL – DL. N.º 151-B/2003, de 31 DE OUTUBRO,

O titular do processo não concorda com a necessidade de se ter que proceder à avaliação e impacte ambiental do projeto, porque entende que a operação urbanística em causa não cumpre cumulativamente as duas condições previstas no disposto na subalínea ii), da alínea b) do n.º 4, do art.º 1.º.

Vejamos então.

A capacidade do parque de campismo está fixada em 1.100 utentes (admite-se que os 1.200 identificados na memória descritiva sejam um lapso, mas que deve ser corrigido) portanto sendo mais de 1.000 utentes está ultrapassado o limiar previsto no anexo II do DL n.º 151/2003, de 31 de outubro.

De acordo com a medição que efetuámos e cuja planta esclarecedora anexamos (limites da área alterada representados a lilás) a área do parque que está a ser objeto de alteração é de 25.523m², o que atendendo a que a área total é de 76.379,00m², se traduz numa alteração de 33,41%.

Verifica-se assim que estão cumpridas as duas condições previstas subalínea ii), da alínea b) do n.º 4, do art.º 1.º, portanto a operação urbanística está sujeita a avaliação de impacte ambiental.

De acordo com o disposto no art.º 22.º o ato de licenciamento ou de autorização de projetos abrangidos pelo DL n.º 151/2003, de 31 de outubro, só pode ser concedido após a emissão da DIA.



Planta com a delimitação das áreas que consideramos que estão a ser objeto de alteração.

15. 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 o seu indeferimento ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

Tendo já sido efetuada audiência prévia do interessado pode tomar-se decisão final.

31-08-2022





**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
grlra@infraestruturasdeportugal.pt

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

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	ANTECEDENTE	NOSSA REFERÊNCIA	PROCESSO	DATA
NZR2022/00355		008-3369277	007-3393682	7349LRA220608	04-07-2022

**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, tendo em conta os elementos agora apresentados bem como os antecedentes do local, em termos de localização informamos que, em conformidade com a planta de implantação apresentadas as edificações propostas 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 favorável** à pretensão, condicionado porem ao seguinte:

- Relativamente ao novo PT a construir, deverá o mesmo ser realocado por forma a garantir o afastamento de pelo menos 5 m ao limite da propriedade.

O acesso existente encontra-se licenciado através da licença n.º 13473LRA180214 emitida no âmbito do processo 9902LRA171228.

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)