



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

CÓPIA DE PARTE DA MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ, DE DEZANOVE DE JUNHO DE DOIS MIL E DEZOITO

“374/2018 - PARQUE DA PEDRALVA - 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

Para apreciação e votação do Executivo, foi presente o assunto supra indicado, que faz parte da pasta de documentos da reunião de Câmara e se dá por transcrito.-----

Deliberado, por unanimidade, aprovar o teor da proposta e remeter à Assembleia Municipal para que seja autorizada a celebração de contrato de concessão, com as condições gerais constantes do caderno de encargos e programe de procedimento.”-----
ESTÁ CONFORME,

Nazaré, 19 de junho de 2018

O Coordenador Técnico

Carlos José de Paiva Mendes



Helena Pola

MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

PROPOSTA

Antigo Parque de Campismo da Pedralva

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em 15.6.18 aprovar o termo de Proposta e remeter à Assembleia Municipal para que seja autorizada a celebração do contrato de concessão, com as condições gerais constantes do caderno

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Gricharro, Dr.

DESPACHO:

de encargos e programa de procedimento.

À Reunião
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

14-06-2018

Walter Manuel Cavaleiro Gricharro, Dr.

Por deliberação da Câmara Municipal, tomada em reunião do dia 15.04.2016, e com a autorização conferida pela deliberação da Assembleia Municipal, em sessão do dia 29.04.2016, foram fixadas as condições gerais do contrato de concessão a celebrar com vista à "Concessão de uso privativo para construção, instalação e exploração de um Empreendimento Turístico (Aldeamento Turístico) e Quiosque/ Bar no Parque da Pedralva – Nazaré".

Posteriormente, e no âmbito de algumas reuniões com o Turismo de Portugal, percebemos que poderia existir um modelo de recuperação e gestão do espaço do "Antigo Parque de Campismo da Pedralva", com maiores potencialidades para o desenvolvimento do mesmo.

Nesse sentido, o projeto foi reformulado e o que se coloca agora à consideração é a construção de um Empreendimento Turístico (estabelecimento hoteleiro) e um Quiosque destinado a Estabelecimento de Bebidas (facultativo), de acordo com as peças do processo que se anexam à presente proposta.

Importa mencionar que, quanto ao Turismo de Portugal, face à publicação do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, deixou de ser obrigatório o parecer dessa entidade, nesta fase. Não



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

obstante, e até essa data, o projeto foi acompanhado por técnicos do Turismo de Portugal que validaram o estudo aqui proposto, por se encontrar em consonância com os requisitos aplicáveis.

Pelo que, considerando que se mantêm os objetivos fixados no processo anterior, designadamente que:

- O Município não é detentor de recursos financeiros e técnicos necessários para a recuperação e gestão do espaço da Pedralva;
- É necessária uma intervenção urgente para que aquela área deixe de ser alvo de atos de furto e vandalismo;
- A mesma detém condições excecionais para o desenvolvimento de um projeto Hoteleiro/Turístico, função que já foi sua;
- É dotado de um miradouro com uma vista excecional sobre a Nazaré, que de momento está inacessível a quem nos visita;
- A Nazaré quer continuar a afirmar-se como destino turístico diferenciador e de excelência;
- A criação de postos de trabalho no concelho é um dos principais objetivos deste executivo;
- O Parque está enquadrado em espaço urbano no Plano Diretor Municipal;

E porque foram obtidos os pareceres favoráveis condicionados das entidades externas: Direção-Geral do Património Cultural, Infraestruturas de Portugal, I.P. - Gestão Regional de Leiria e Santarém e OODR-LVT;

Proponho à Câmara Municipal:

A aprovação do teor da presente proposta, que preconiza a abertura do concurso público com vista 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”, pelo prazo de 30 anos e que;

Nos termos do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, seja deliberado enviar a proposta à próxima sessão da Assembleia Municipal, para que, com base na alínea p) do n.º 1 do artigo 25.º da citada Lei, seja autorizada a celebração do contrato de concessão, com as condições gerais constantes das peças que se anexam (caderno de encargos e programa do procedimento).

O Vereador com poderes delegados na área dos
Equipamentos Municipais e Espaços Públicos

14-06-2018

Salvador Formiga



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Processo n° 80/18
Requerimento n° 1231/18

REQUERENTE: Município da Nazaré
SEDE: Avenida Vieira Guimarães, 54 — Nazaré
LOCAL DA OBRA: Parque da Pedralva — Nazaré
ASSUNTO: "Junção de elementos so processo"

DELIBERAÇÃO:

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

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

*Junção de os
p. em
1231
14/6/2018*

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

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

PROPOSTA DE DECISÃO:

Ex.º Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1. Identificação e Enquadramento

A presente informação refere-se à análise do anteprojeto de arquitetura para a construção de um empreendimento turístico e de um estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Tendo em consideração:

- a) O teor da minha informação n.º 120/DPU/2016 datada de 8 de março de 2016;
- b) A aprovação por parte da Câmara Municipal da Nazaré em reunião realizada em 15 de abril de 2016 e a deliberação de aprovação da Assembleia Municipal em reunião realizada em 29 de abril de 2016 da celebração de contrato de concessão com as condições constantes no caderno de encargos e programa de procedimento para abertura do concurso público com vista à Concessão de uso privativo para construção, instalação e exploração de um empreendimento turístico (aldeamento Turístico) e quiosque/bar no Parque da Pedralva;
- c) A decisão de adjudicação da aquisição de serviços de execução de anteprojecto de arquitetura de um empreendimento turístico e um quiosque destinado a bebidas por despacho proferido por V.Ex.ª em 05/04/2017;
- d) A apresentação do anteprojecto de arquitetura do empreendimento turístico e quiosque em conformidade com as cláusulas técnicas do caderno de encargos do procedimento de aquisição de serviços;
- e) A emissão dos pareceres favoráveis condicionados emitidos pelas seguintes entidades externas:
 - Direção Geral do Património Cultural – O condicionamento prende-se com o acompanhamento arqueológico de todos os trabalhos com afetação do subsolo, nos termos mencionados na informação anterior (Informação n.º 392/DSPAA/2018);
 - Infraestruturas de Portugal (IP) – Gestão Regional de Leiria e Santarém. O condicionamento prende-se com o cumprimento dos aspetos mencionados neste parecer, com vista a prosseguir-se para a fase de projeto definitivo;
 - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo. O condicionamento nos termos dos pareceres das entidades consultadas;
- f) O acompanhamento por parte do Turismo de Portugal, IP do anteprojecto de arquitetura, já que, por força da publicação do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho que procedeu à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março que estabelece o regime jurídico de instalação, exploração e funcionamento dos



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

empreendimentos turísticos, foi eliminada a obrigatoriedade da intervenção dessa entidade na fase de apreciação de projeto de edificação, passando apenas a intervir apenas em sede de classificação de empreendimento turístico;

- g) Que em sede de reuniões com essa entidade foi decidido que a tipologia mais adequada e sustentável para o local, face às intenções da câmara para o local, seria a construção de um empreendimento turístico, na tipologia de estabelecimento hoteleiro, classificado no grupo hotel, já que é permitido uma opção de ocupação do solo “não clássica” com várias edificações dispersas ligadas funcionalmente entre si;
- h) Que o anteprojecto de arquitetura foi elaborado de modo a cumprir os requisitos obrigatórios para poder vir a obter a classificação de hotel de 4**** de acordo com a respetiva Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na atual redação, com Declaração de Retificação n.º 49/2015.

2. Proposta de decisão

Face ao referido no ponto anterior e com base no mesmo, proponho a aprovação do presente anteprojecto de arquitetura referente à construção de um empreendimento turístico, na tipologia de estabelecimento hoteleiro e classificação de hotel, constituído por um conjunto de edifícios com 35 unidades de alojamento (70 camas), duas delas acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada, edifício de receção, edifício de serviços (bar, sala e serviços), edifício de área técnica, edifício de copa exterior e apoio de limpeza, numa parcela de terreno com a área de 3.244,00m² assim como referente à construção de um quiosque destinado a estabelecimento de bebidas de apoio ao parque de lazer, condicionado nos termos dos pareceres emitidos pelas entidades consultadas, no Parque da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré.

Nazaré, 14 junho de 2018

CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

...../...../.....
Maria Teresa Mendes Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

ASSUNTO: Pedralva	INFORMAÇÃO N.º 120/DPU//2016
	DATA: 08/03/2016

DESPACHO:

Ex^{mo} Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1. Identificação e caracterização

Conforme me foi solicitado superiormente, a presente informação decorre da pretensão do Município da Nazaré proceder à requalificação, atribuindo esse encargo a terceiros, de parte do prédio pertença da município na qual se encontra edificado o parque de campismo da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré, encerrado há cerca de cinco anos e com sinais evidentes de degradação.

Pretende-se manter a ocupação de solo urbano de uso especial destinado ao uso específico de turismo conferida pela pré-existência do parque do campismo, alterando contudo o tipo de empreendimento turístico para aldeamento turístico, por se considerar que este é aquele que mais valoriza as potencialidades do solo, regenerando o território promovendo a requalificação de áreas degradadas.

A operação urbanística, para além do respeito de todas as normas legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, ficará condicionando ainda à obrigatoriedade do seguinte:

- Manutenção do edifício localizado à entrada, com a realização de obras;
- Demolição do edifício destinado a balneários;
- Índice de construção bruto máximo – 0,50
- Densidade bruta máxima de fogos por hectare – 60 fogos/ha



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

- Construção de edifícios de um piso;
- Características construtivas dos edifícios – predominantemente em estrutura de madeira;
- Encargo do promotor a realização das obras de requalificação do Monte Branco, segundo projeto de arquitetura paisagística.

2. Instrumentos de gestão territorial

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.º142, de 23-6-1992, a área insere-se na A1-Parque da Pedralva

Normas regulamentares

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

A1 — Parque da Pedralva:

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

Demolição da construção existente (actual recolta de viduara dos bombeiros);

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,



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

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

Nos termos da planta de ordenamento do PDMN ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º7/97, publicada em D.R., I Série-B, N.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração em regime simplificado publicado em D.R. II Série, N.º 126, de 1 de junho de 2002, Declaração de Retificação n.º 168/2002, 2.ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II série, N.º 216, de 9 de novembro de 2007, Declaração de Edital n.º 975/2007, 1.ª suspensão em D.R., I Série, N.º 151, de 6 de agosto de 2009, RCM 64-A/2009, 2.ª suspensão em D.R. I Série, N.º192, de 2 de outubro de 2009, D. Rect. 71-A/2009, 3.ª suspensão em D.R., II Série, N.º 69, de 9 de abril de 2010, Aviso 7164/2010, a área objeto que será objeto desta operação urbanística encontra-se classificada como espaço urbano de nível I, enquanto a sua envolvente como zona verde de proteção integral.

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, encontrando-se uma primeira fase já implementada.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

O estudo paisagístico abrange aquela parte do parque da Pedralva, pertença do município, que foi entendido sujeitar a projeto de arquitetura paisagista, não estando incluída a área do parque de campismo, pouca arborizada, que deverá ser objeto de outro tipo de intervenção mais alargada, designadamente de urbanização e edificação.

3. Condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública

A área encontra-se abrangida parcialmente pela faixa de proteção ao imóvel classificado de imóvel de interesse público da Ermida Nossa Senhora dos Anjos e pela zona de servidão "*non aedificandi*" da E.N. n.º 8-5.

4. Regime legal aplicável

A realização desta operação urbanística depende de comunicação prévia, ou licença administrativa por opção do promotor, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que estabelece o regime jurídico ad urbanização e edificação (RJUE), sendo-lhe também aplicável o regime legal conexo que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual.

5. Consulta a entidades (artigo 13.º e 13.º-A do RJUE)

A realização desta operação urbanística está sujeita à obtenção dos seguintes pareceres, autorizações:

- a) Do Instituto de Turismo de Portugal, I.P., ao abrigo do n.º 1 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual, por se tratar de um empreendimento turístico;
- b) Da Direção Geral do Património Cultural, na zona de proteção ao imóvel classificado, Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, ao abrigo do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;
- c) Das Infraestruturas de Portugal, na zona de servidão "*non aedificandi*", ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

6. Análise

Analisada esta intenção, considero que a alteração do tipo de empreendimento turístico de parque de campismo para aldeamento turístico cumpre os instrumentos de gestão territorial em vigor pelo fato:

- 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.

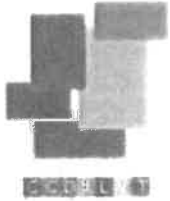
7. Conclusão

Face ao mencionado nos pontos anteriores e com base nos mesmos, remeto à consideração superior a presente informação para os efeitos que considerarem necessários.

Nazaré, 8 de março de 2016

A chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico
(em regime de substituição)

Maria Teresa Quinto



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Proc. N.º 80/18
Fis. 126

112

DECISÃO no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Decisão n.º	S08109-201805-D-00344-DSOT	Requerimento	NZR2018/00137	
		Operação Urbanística	Licenciamento de Empreendimento Turístico e um Quiosque destinado a um Estabelecimento de Bebidas	
Requerente	Município da Nazaré -Câmara Municipal	Concelho	Nazaré	
		Freguesia	Nazaré	
		Local	Parque da Pedralva	

APRECIÇÃO

1 – Antecedentes

O gestor de procedimento não indicou antecedentes processuais no SIRJUE.

2 – Caracterização

Pretende-se o licenciamento da construção de Empreendimento Turístico e um Quiosque destinado a Estabelecimento de Bebidas, num lote com 3.224,00 m².

3 – Pareceres

Atentos os pareceres das Entidades inseridos no portal pelo gestor de procedimento, conclui-se:

- A DGPC – Direção Geral do Património Cultural tomou posição favorável condicionada através do parecer inserido no SIRJUE em 22-05-20218. O condicionamento prende-se com o acompanhamento arqueológico de todos os trabalhos com afetação do subsolo, nos termos mencionados na informação anterior (Informação n.º 392/DSPAA/2018);
- A Infraestruturas de Portugal (IP) – Gestão Regional de Leiria e Santarém tomou posição favorável condicionada através do parecer inserido no SIRJUE em 18-05-2018. O condicionamento prende-se com o cumprimento dos aspetos mencionados neste parecer, com vista a prosseguir-se para a fase de projeto definitivo.

4 –

Compete ao município verificar do cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, bem como rejeitar ou indeferir os requerimentos, os pedidos e as comunicações prévias quanto se detete violação de normas legais e regulamentares aplicáveis, nos termos dos artigos 11º, 24º e 36º do RJUE.

DECISÃO

Favorável	X	Desfavorável	
Condicionado: aos termos indicados nos pareceres colocados no Portal pelas entidades consultadas			

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território
(Por delegação de competências do Despacho n.º 10483/2014 (DR, 2.ª série, de 13 de agosto))

28-05-2018

Carlos Pina
/MM

<http://www.ccdi-lvt.pt> · geral@ccdi-lvt.pt

Rua Alexandre Herculano, 37 · 1250-009 Lisboa PORTUGAL tel +351 213 837 100 · fax +351 213837182
Rua Zeferino Brandão · 2005-240 Senterém PORTUGAL tel +351 243 323 976 · fax +351 243323289
Rua de Camões, 85 · 2500-174 Caldas da Rainha PORTUGAL tel +351 282 841 981 · fax +351 262842537



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**
Direção-Geral do Património Cultural

Proc. N.º

8018

Fis.

155

Assunto : PPA - RJUE-NZR2018/00137 - Empreendimento Turístico e um Quiosque destinado a um Estabelecimento de Bebidas, no Parque da Pedralva, na Nazaré.

Requerente : Câmara Municipal da Nazaré

Local : Parque da Pedralva Nazaré

Servidão Administrativa :

Inf. n.º: S-2018/459568 (C.S:1265930)

Cód. Manual

N.º Proc.: DSPAA/2018/10-11/96/PPA/8245 (C.S:173405)

Data Ent. Proc.:

14/05/2018



GOVERNO DE
PORTUGAL

PATRIMÓNIO
CULTURAL
Direção-Geral do Património Cultural

Aprovo nos termos propostos

Maria Catarina Coelho

Diretora do Departamento dos Bens Culturais

2018-05-22

Por delegação de competências

DR 2ª série, n.º 171 de 05.09.17, Despacho N.º 7797/2017

DIREÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO CULTURAL, Palácio Nacional da Ajuda, 1349 - 021 Lisboa,
Tel.: 219814200 | Fax: 213 637047 | Email: dgpc@dgpc.pt

CHEFE DA DIVISÃO DE SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO E ARQUEOLÓGICO

Concordo. Proponho Aprovação Condicionada ao acompanhamento arqueológico de todos os trabalhos com afetação do subsolo, nos termos mencionados na informação anterior (Informação nº 392/DSPAA/2018).

À consideração superior

Carlos Bessa

2018-05-18

INFORMAÇÃO n.º 911/DSPAA/2018

data: 2018.5.18

Cs Proc.: 173405

processo n.º: 2018/10-11/96/PPA/8067

RJUE: NZR2018/00137

assunto: Empreendimento turístico no Parque da Pedralva, Nazaré.



SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

ZP, à Ermida de N. S. dos Anjos, IIP, Dec. 67/97 de 31-12-1997.

ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio, orgânica da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, orgânica das Direções Regionais de Cultura.
- Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 04 de Novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e pelo decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março.
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhe são aplicáveis.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, estabelecidas pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**
Direção-Geral do Património Cultural

Proc. N.º

80118

Fls.

154 00

PARECER DE ARQUITETURA

ANTECEDENTES

-Não aprovação do processo por despacho superior de 12-3-2018.

Na Informação nº 392/DSPAA/2018, foi solicitado o completamento do projecto com os seguintes elementos:

- Planta de implantação, incluindo a localização do imóvel classificado;
- Perfis de conjunto mostrando a relação do empreendimento com a Ermida de N. S. dos Anjos;
- Levantamento fotográfico mostrando a relação da Ermida com os imóveis a construir mais próximos."

DOCUMENTAÇÃO LEGALMENTE EXIGÍVEL

Relativamente à fase em apreciação, o processo encontra-se instruído com a documentação legalmente exigível? SIM / NÃO , faltando nomeadamente:

ANÁLISE TÉCNICA

1. Caracterização da proposta

Na sequência do parecer anterior de não aprovação do processo, foram enviados novos elementos relativos ao projecto do empreendimento turístico, a implantar na Zona de Proteção da Ermida de N. S. dos Anjos.

Tendo presente os novos elementos de projecto enviados relativos ao enquadramento da solução, consideramos que a proposta não tem impacto negativo em relação à Ermida de Nossa Senhora dos Anjos.

Neste sentido, julga-se nada haver a opor à viabilização do projecto de arquitectura.

No domínio da arqueologia, mantém-se o parecer dos serviços anteriormente expresso na informação nº 392/DSPAA/2018.

2. Apreciação

Face ao exposto, julga-se de viabilizar.

PROPOSTA DE DECISÃO

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

- Não há lugar à emissão de parecer
- Aprovação
- Não aprovação
- Aprovação condicionada, nos termos do ponto n.º ... da análise técnica

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

LUIS QUARESMA FERREIRA
TÉCNICO SUPERIOR

Gestão Regional de Leiria e Santarém

EN 1 (IC2) km 107,7 - Chão da Feira
2480-060 Calvaria de Cima - Porto de Mós Portugal
T +351 212 879 000 · F +351 244 820 671
grira@infraestruturasdeportugal.pt

EN 3 km 40,2 - São Pedro,
2005-356 Santarém - Portugal
T +351 212 879 000 · F +351 243 350 897
grstm@infraestruturasdeportugal.pt

Exmo. Senhor
Presidente da CCDR-LVT - Comissão de
Coordenação e Desenvolvimento Regional
de Lisboa e Vale do Tejo

Rua Braamcamp, nº 7
1250-048 Lisboa

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	ANTECEDENTE	SAÍDA	DATA
NZR2018/00137		1177LRA18	INT/2018/19193	SAI/2018/10034	18-05-2018

Assunto: EN8-5 Km 10+750 – Lado Esquerdo – Nazaré - Concelho de Nazaré

**Construção/ reconstrução de empreendimento turístico e quiosque
destinado a estabelecimento de bebidas**

Cliente: Câmara Municipal da Nazaré NIF: 507 012 100

Relativamente ao pedido efetuado e em termos de localização informamos que, a pretensão não cumpre com a zona de servidão *non aedificandi* estabelecida na alínea d) do n.º 8 do artigo 32.º, conjugada com a alínea b) do art.º 2.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), anexo à Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, contudo, neste caso concreto, o local da pretensão confronta com um troço da EN8-5, com uma densidade de ocupação marginal que determina a sua integração em rua de zona urbana consolidada.

Nos termos do disposto da alínea a) do n.º 2 do artigo 42.º do EERRN a realização de obras ou atividades, fora da zona da estrada mas dentro das zonas de servidão rodoviária, carecem de autorização da Administração Rodoviária.

Assim, tendo em conta que o presente estudo se trata de um anteprojecto desenvolvido pelo Município e considerando os elementos apresentados, bem como os esclarecimentos prestados, considera-se que a pretensão tem enquadramento no estabelecido na alínea a) do n.º 1 do artigo 55.º do EERRN conjugada com a alínea a) do n.º 2 do artigo 42.º, o qual permite a possibilidade de, na zona de servidão, edificar nos troços de estradas que constituam ruas de zonas urbanas consolidadas, de acordo com o alinhamento das edificações existentes e devidamente legalizadas, pelo que a Infraestruturas de Portugal, SA emite parecer favorável à pretensão condicionado porém ao seguinte, em fase de projeto definitivo:

- Ao pedido de autorização para a realização de obras dentro da zona de servidão rodoviária, em conformidade com o estabelecido na alínea a) do n.º 2 do artigo 42.º do EERRN, diretamente à IP, S.A., apresentando os seguintes elementos:

- Requerimento, de acordo com o n.º 7 do artigo 42º do EERRN, contendo a identificação do cliente (nome, NIF/NIPC, contato telefónico, correio eletrónico e morada), a especificação do



objeto do pedido, localização da pretensão (distrito, concelho, freguesia, estrada, situação quilométrica, lado da estrada, coordenadas geográficas ou outros elementos que permitam identificar de forma inequívoca a sua localização) e indicação de eventual autorização para envio de comunicações e notificações para o endereço eletrónico indicado, referência aos documentos que acompanham o requerimento.

- Memória descritiva e justificativa da pretensão, contendo os elementos necessários para a sua avaliação.
- Planta à escala 1/10.000, 1/25.000 ou suporte cartográfico de base digital, com identificação do local da pretensão.
- Planta à escala 1/1.000, com indicação da pretensão, órgãos de drenagem, sinalização e equipamentos de segurança, outra rede viária existente na proximidade da pretensão, edificações e outros elementos cartográficos relevantes.
- Declaração de responsabilidade técnica do autor do projeto.
- Planta de implantação e restantes peças desenhadas, com delimitação e indicação discriminada da área bruta de construção das edificações dentro da zona de servidão *non aedificandi*, correspondente à superfície total edificada (somando todos os pisos acima e abaixo da cota de soleira),
- Perfil transversal, incluindo a estrada EN 8-5, com a edificação cotada ao eixo e à zona da estrada, e indicação da área inserida em zona de servidão *non aedificandi*.
- Planta, Alçado e corte do muro de vedação à escala 1:100, cotado ao eixo, à zona da estrada da EN8-5. Devendo ainda ser cumpridos criteriosamente com os limites do terreno do domínio público rodoviário no local;

- Pedido de licenciamento do acesso pela IP, SA, em conformidade com o estabelecido no n.º1 e alínea a) do n.º2 do artigo 42.º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei n.º34/2015, de 27 de abril, devendo, para o efeito, apresentar requerimento, diretamente nesta Gestão Regional, com os respetivos projetos de execução, em triplicado e um exemplar em formato digital dwg, e em conformidade com o estabelecido no n.º7 do artigo 42.º, e com os pressupostos estabelecidos no n.º1 e n.º2 do artigo 51.º e alínea b) ou alínea c) do n.º1 do artigo 55.º, incluindo os seguintes elementos:

- Requerimento, dirigido ao Gestor Regional, devendo constar a identificação do requerente (nome, estado, NIF e residência), a especificação do objeto do pedido, a identificação do local (Distrito, Concelho, Freguesia, rua/estrada);
- Memória descritiva e justificativa, contendo os elementos necessários para a avaliação da pretensão;
- Planta de localização à escala 1:2000 ou 1:1000, com delimitação do terreno/indicação do local;
- Planta de implantação à escala 1:200, e restantes peças desenhadas, com delimitação e indicação discriminada da área bruta de construção das edificações, correspondente à superfície total edificada (somando todos os pisos acima e abaixo da cota de soleira com inclusão da área de estacionamento) com indicação e correspondência ao licenciamento das

“Para maior eficiência, a IP imprime a preto e branco”

Proc. N.º

80/18

Fis.

152



mesmas, cotadas ao eixo e à zona da estrada das vias rodoviárias sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, SA;

- Projeto do acesso, incluindo perfis longitudinal e transversais abrangendo as propriedades confinantes e, a zona da estrada e a estrada, sistema de drenagem e sinalização horizontal e vertical e em conformidade com os pressupostos estabelecidos no nº1 e nº2 do artigo 51º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária anexo à Lei nº34/2015, de 27 de abril, atendendo às condições de circulação, segurança rodoviária, visibilidade, e à fluidez do tráfego que circula na EN8-5. O acesso deverá ser pavimentado e mantido em bom estado de conservação, a partir da faixa de rodagem, com calçada, pavimento betuminoso ou outro equivalente, a distância suficiente que garanta a retenção de detritos, terras ou outros materiais;
- Projeto de drenagem no interior da propriedade, devendo ser assegurado o normal escoamento das águas e a necessária inclinação, para que as águas pluviais não fiquem acumuladas na zona da estrada e por conseguinte na plataforma da mesma, atendendo às condições de segurança e circulação rodoviária. Sendo que as águas da propriedade deverão ser recolhidas no interior da mesma;
- Projeto do parque de estacionamento no interior do lote, incluindo ordenamento e circulação do tráfego, e da zona do acesso.

Reservando-se a Infraestruturas de Portugal, SA o direito de elaborar as considerações que entender pertinentes na altura da apreciação dos projetos a apresentar, isto porque, nesta fase, não se encontram reunidos elementos suficientes que permitam avaliar questões de segurança e circulação rodoviária no troço em evidência quanto a estas situações.

Caso venha a confirmar-se necessário, à luz do art.º 11º do Regulamento Geral do Ruído, Decreto-lei nº9/2007, de 17 de janeiro, deverá adotar e implementar medidas de isolamento sonoro, em conformidade com o disposto no nº5 do artigo 19º desse mesmo diploma legal, não se responsabilizando a IP, SA por eventuais reclamações resultantes da circulação rodoviária e ações de manutenção/conservação da via rodoviária bem como por custos resultantes da implementação das medidas de minimização de ruído que tenham de vir a ser adotadas por imposição de outras entidades.

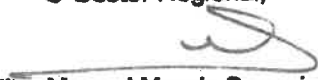
Mais se informa que o processo administrativo encontra-se disponível para consulta, nos dias úteis, das 09.00h às 12.30h e das 14.00h às 17.00h na sede da Gestão Regional de Leiria com a morada indicada no cabeçalho desta notificação, sujeita a agendamento prévio para o telefone ou correio eletrónico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

Com os melhores cumprimentos.

O Gestor Regional,

VÍTOR
MANUEL
MORAIS
SEQUEIRA

Assinado de forma
digital por VÍTOR
MANUEL MORAIS
SEQUEIRA
Dados: 20180518
15:02:41 401102


Vítor Manuel Morais Sequeira
(Ao abrigo da subdelegação de poderes conferida
pela Decisão DCN 01/2018)

(TFFS/VS)



PROGRAMA DE CONCURSO

CONCURSO PÚBLICO

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

Artigo 1.º

Identificação do Objeto do Concurso

1. Concurso público, para a *“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”*, nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 16º do Código dos Contratos Públicos (doravante designado por C.C.P.), aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, na redação atual.
2. A concessão de exploração é atribuída, pelo prazo de 30 (trinta) anos.
3. O Hotel e o quiosque devem ser instalados nos locais indicados pela C.M.N., constante dos Anexos 2, 3 do Caderno de Encargos.
4. Hotel turístico e o quiosque/bar devem ser instalados/construídos de acordo com o anexo 4 (anteprojeto de arquitetura).
5. O presente concurso público processa-se, integralmente, através da plataforma eletrónica de contratação pública *“AcinGov”*, com o seguinte endereço: <http://www.acingov.pt>.

Artigo 2.º

Preço base

1. O preço base da concessão tem como valor mínimo o montante de 50.000 € (cinquenta mil euros).
2. A apresentação de uma proposta com um preço inferior ao referido no número anterior determina a exclusão imediata da mesma.
3. O concessionário fica, ainda, obrigado a proceder ao pagamento de uma contrapartida financeira mensal (renda) ao concedente pelo direito de exploração.
4. O valor da contrapartida financeira referida no artigo antecedente é de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros), ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor.



Artigo 3.º

Entidade Concedente

A entidade concedente é o Município da Nazaré, sito na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, 2450-112 Nazaré (endereço eletrónico: *geral@cm-nazare.pt*; tel.: 262550010; telefax: 262550019).

Artigo 4.º

Órgão que tomou a Decisão de Contratar

A decisão de contratar foi tomada pela Câmara Municipal da Nazaré, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 36.º do Código dos Contratos Públicos – CCP), conjugado com o preceituado na alínea b) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 18 de setembro, após autorização da Assembleia Municipal e aprovação por este Órgão das respetivas condições gerais do procedimento, conforme plasma a alínea p) do n.º 1 do artigo 25.º do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, ocorrida em sessão do dia ___/___/2018.

Artigo 5.º

Consulta das Peças do Procedimento

1. O presente Programa do Procedimento e seus Anexos e o Caderno de Encargos e seus Anexos podem ser consultados nos Serviços da Divisão Administrativa e Financeira (adiante apenas designada por D.A.F.), sito na Avenida Vieira Guimarães, n.º 54, 2450-112 Nazaré, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo para apresentação das propostas, nos termos do artigo 133.º, n.º 1, do C.C.P.
2. O Programa do Procedimento e seus Anexos e o Caderno de Encargos e seus Anexos, encontram-se patentes na plataforma eletrónica *AcinGov*, desde a data da publicação do anúncio até ao termo do prazo para apresentação das propostas.
3. O acesso à referida plataforma eletrónica é gratuito e permite efetuar a consulta e o *download* das peças do procedimento.
4. Para ter acesso à plataforma *AcinGov*, o concorrente deverá efetuar o registo no endereço eletrónico <http://www.acingov.pt>, preenchendo aí o formulário de pré-adesão.
5. As dúvidas surgidas no preenchimento do referido formulário devem ser esclarecidas através do endereço: *apoio@acingov.pt*.
6. Os potenciais interessados no procedimento apenas adquirem essa posição, nomeadamente para efeito de comunicações e notificações relativas à fase de formação do contrato, após efetuarem o registo na plataforma, nos termos do n.º 4 deste Artigo.



Artigo 6.º

Esclarecimentos e Retificações sobre as Peças

1. Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento são da competência do Júri nomeado para efeitos deste concurso.
2. Os interessados podem apresentar pedidos de esclarecimento ao Júri do procedimento, através da plataforma eletrónica *AcinGov*, dentro do primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
3. Os esclarecimentos a que se referem os números 1 e 2 deste Artigo são disponibilizados na plataforma eletrónica de contratação pública e juntos às peças do procedimento que se encontram patentes para consulta, até ao termo de segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, atento o disposto no artigo 50.º, n.º 2, do C.C.P.
4. Os esclarecimentos e retificações fazem parte integrante das peças do concurso e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

Artigo 7.º

Erros e Omissões ao Caderno de Encargos

1. Até ao final do primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, os interessados devem apresentar ao órgão competente para a decisão de contratar uma lista na qual identifiquem, expressa e inequivocamente, os erros e as omissões do caderno de encargos detetados e que digam respeito a:
 - a) Aspetos ou dados que se revelem desconformes com a realidade;
 - b) Espécie ou quantidade de prestações estritamente necessárias à integral execução do objeto do contrato a celebrar;
 - c) Condições técnicas de execução do objeto do contrato a celebrar que o interessado não considere exequíveis;
 - d) Erros e omissões do projeto de execução que não se incluam nas alíneas anteriores.
2. A lista a apresentar ao órgão competente para a decisão de contratar deve identificar, expressa e inequivocamente, os erros ou omissões do caderno de encargos detetados, com exceção dos referidos na alínea d) do número anterior e daqueles que por eles apenas pudessem ser detetados na fase de execução do contrato, atuando com a diligência objetivamente exigível em face das circunstâncias concretas.
3. Até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, o órgão competente para a decisão de contratar, pronuncia-se sobre os erros e as omissões identificados pelos interessados, considerando-se rejeitados todos os que, até ao final daquele prazo, não sejam por ele expressamente aceites.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

-
4. O órgão competente para a decisão de contratar deve identificar os termos do suprimento de cada um dos erros ou das omissões aceites.
 5. As listas com a identificação dos erros e das omissões detetados pelos interessados, bem como as decisões previstas nos n.ºs 3 a 5 do presente artigo são publicitadas na plataforma eletrónica *AcinGov*, pela entidade adjudicante e juntas às peças procedimentais devendo todos aqueles que tenham adquirido/consultado (através de inscrição para o efeito) as peças do procedimento serem imediatamente notificados daquele facto.

Artigo 8.º **Concorrentes**

1. É concorrente a entidade, pessoa singular ou coletiva, que participa em qualquer procedimento de formação de um contrato mediante a apresentação de uma proposta.
2. Podem concorrer todas as pessoas singulares ou coletivas que não se encontrem em nenhuma das situações de impedimento previstas no artigo 55.º do C.P.P..
3. As pessoas singulares ou coletivas podem também concorrer sob a forma de agrupamento, qualquer que seja a atividade exercida por si, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação, desde que todos os membros do agrupamento possuam condições legais adequadas ao exercício da atividade.
4. Os membros de um agrupamento concorrente não podem concorrer no mesmo procedimento a título individual, nem integrar outro agrupamento concorrente.
5. Todos os membros de um agrupamento concorrente são solidariamente responsáveis pela manutenção da proposta, perante a entidade concedente.
6. Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, numa única entidade, na modalidade jurídica de 'Sociedade Comercial'.

Artigo 9.º **A Proposta e seus Elementos**

1. A proposta é a declaração pela qual o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta os concorrentes devem indicar todos os elementos solicitados, devendo para o efeito considerar todas as condições e informações constantes do



presente Programa do Procedimento, Caderno de Encargos e demais documentação anexa.

3. A proposta deve ser assinada pelo concorrente ou seus representantes legais.
4. Em caso de agrupamento, aplicar-se-á o disposto no Artigo 11.º, n.º 4, do presente Programa do Procedimento.

Artigo 10.º

Modo de Apresentação e de Entrega das Propostas

1. Os documentos que constituem as propostas são apresentados através da plataforma eletrónica *AcinGov*, até ao termo do prazo fixado no presente Programa de Procedimento.
2. A proposta deve ser redigida em língua portuguesa.
3. As propostas, assim como todos os documentos carregados na plataforma eletrónica *AcinGov* devem ser assinados eletronicamente mediante a utilização de certificados de assinatura eletrónica qualificada que permitam atestar os poderes de representação, nos termos da legislação em vigor.
4. Quando algum documento se encontre disponível na *internet*, o concorrente pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar à entidade concedente o endereço do sítio onde aquele pode ser consultado, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documento dele constante estejam redigidos em língua portuguesa.
5. Em caso de dúvida fundada sobre o conteúdo ou autenticidade dos documentos que constituem a proposta, apresentados diretamente na plataforma eletrónica de contratação pública *AcinGov*, pode a entidade concedente exigir ao concorrente a apresentação dos originais de quaisquer documentos cuja reprodução tenha sido apresentada.
6. No caso de agrupamento de candidatos, as candidaturas devem ser assinadas eletronicamente pelo representante comum, nos termos do n.º 4 do artigo 11.º do presente Programa do Procedimento.
7. O preço da proposta deve ser expresso em euros, por extenso e algarismos, e não incluirá o I.V.A. (em caso de divergência prevalece o preço indicado por extenso).
8. A plataforma eletrónica disponibiliza aos concorrentes um formulário específico para preenchimento, o qual constitui a base da informação a enviar posteriormente ao portal único dos contratos públicos.
9. O não preenchimento do formulário referido no número anterior é causa de exclusão da proposta.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

Artigo 11.º

Documentos que constituem a Proposta

1. A proposta é, obrigatoriamente, instruída com os seguintes documentos:
 - a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do Caderno de Encargos, conforme exigido na alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º do C.C.P., a qual deverá ser elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo 1 deste Programa de Procedimento.
 - b) Documento elaborado em conformidade com a minuta constante do Anexo 2 ao presente Programa de Procedimento, do qual faz parte integrante, no qual o concorrente indique o valor do preço que se propõe pagar pela concessão, com exclusão do I.V.A.;
 - c) Os concorrentes inscritos em Conservatória do Registo Comercial deverão apresentar a respetiva Certidão (a entrega do código de acesso à certidão permanente equivale, para todos os efeitos, à de uma certidão do registo comercial).
 - d) Os concorrentes podem apresentar quaisquer outros documentos que considerem indispensáveis para os efeitos do disposto na parte final da alínea b) do n.º 1 do artigo 57.º do C.C.P., donde resulta que os mesmos terão obrigatoriamente de respeitar os atributos da proposta, de acordo com a qual se dispõe a contratar.
2. Os documentos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 deste Artigo, devem ser assinados pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar;
3. Quando a proposta for apresentada por um agrupamento concorrente, a declaração referida no número anterior deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.
4. A não apresentação na proposta de quaisquer dos documentos exigidos no n.º 1 do presente artigo, ou a sua apresentação incompleta, determina a exclusão da mesma.

Artigo 12.º

Prazo para Apresentação das Propostas

1. Os documentos que constituem a proposta deverão ser apresentados diretamente pelos concorrentes ou seus representantes, através da plataforma eletrónica *AcinGov*, até às 17 horas do 15.º dia a contar da data de abertura do concurso.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

-
2. A receção das propostas é registada com referência às respetivas data e hora, sendo entregue aos concorrentes um recibo eletrónico comprovativo dessa receção.
 3. A data limite fixada pode ser prorrogada, a pedido dos interessados, em casos devidamente fundamentados, ou quando as retificações ou os esclarecimentos solicitados não possam ser fornecidos nos prazos estabelecidos para o efeito.
 4. A prorrogação de prazo prevista no número anterior beneficia todos os interessados.
 5. As propostas, uma vez recebidas e até ao termo do prazo fixado para a sua apresentação, podem ser retiradas, desde que tal vontade seja manifestamente expressa pelo concorrente à entidade concedente.
 6. A retirada da proposta não prejudica o direito de apresentação de nova proposta dentro do prazo inicialmente fixado.

Artigo 13.º

Abertura das Propostas

1. O júri do procedimento, depois do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, procede à publicitação da lista dos concorrentes na plataforma eletrónica *AcinGov*.
2. O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, no prazo de três dias contados da publicitação da lista, devendo, para o efeito, apresentar comprovativo da tempestiva apresentação da sua proposta.

Artigo 14.º

Prazo de Obrigação de Manutenção das Propostas

Os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante um período de 120 (cento e vinte dias) contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Artigo 15.º

Propostas Condicionadas e com Variantes

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes das cláusulas do Caderno de Encargos.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

Artigo 16.º

Esclarecimentos a prestar pelos Concorrentes

1. O júri do procedimento, na fase de apreciação das propostas e sempre que o considere necessário para efeitos de análise e da avaliação destas, pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as mesmas.
2. Os esclarecimentos prestados pelos concorrentes não podem contrariar os elementos constantes dos documentos que constituem as propostas, nem alterar ou completar os respetivos atributos, nem podem suprir as omissões que determinariam a sua exclusão nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 70.º do C.C.P.
3. Os esclarecimentos referidos no número anterior serão disponibilizados na plataforma eletrónica *AcinGov*, caso em que todos os concorrentes serão imediatamente notificados desse facto.

Artigo 17.º

Critério de Adjudicação

A adjudicação será feita segundo o critério da avaliação do preço ou custo enquanto único aspeto da execução do contrato a celebrar.

Artigo 18.º

Relatório Preliminar

1. Após a análise das propostas e a aplicação do critério de adjudicação constante do artigo anterior do presente Programa, o Júri do Procedimento elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.
2. No relatório preliminar a que se refere o número anterior, o júri deve também propor, fundamentadamente, a exclusão das propostas:
 - a) Que tenham sido apresentadas depois do termo fixado para a sua apresentação;
 - b) Que sejam apresentadas por concorrentes em violação do disposto no n.º 2 do artigo 54.º do C.C.P.;
 - c) Que sejam apresentadas por concorrentes relativamente aos quais ou, no caso de agrupamentos concorrentes, relativamente a qualquer dos seus membros, a entidade concedente tenha conhecimento que se verifica alguma das situações previstas no artigo 55.º do C.C.P.;
 - d) Que não sejam constituídas por todos os documentos exigidos nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 57.º do C.C.P.;
 - e) Que não cumpram o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º ou nos n.ºs 1 e 2 do artigo 58.º do C.C.P.;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

-
- f) Que sejam apresentadas como variantes por não serem admitidas pelo programa de concurso;
 - g) Que violem o disposto no disposto no n.º 7 do artigo 59.º do C.C.P.;
 - h) Que não observem as formalidades do modo de apresentação das propostas fixadas nos termos do disposto no artigo 62.º do C.C.P.;
 - i) Que sejam constituídas por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações;
 - j) Que sejam apresentadas por concorrentes em violação do disposto nas regras referidas no n.º 4 do artigo 132.º do C.C.P., desde que o Programa do Procedimento assim o preveja expressamente;
 - k) Cujas análises revele alguma das situações previstas no n.º 2 do artigo 70.º do C.C.P.
3. Quando o mesmo concorrente apresente mais de uma proposta, em violação do disposto no n.º 7 do artigo 59.º do C.C.P., o júri deve também propor a exclusão de todas as propostas por ele apresentadas.
 4. Do relatório preliminar deve ainda constar referência aos esclarecimentos prestados pelos concorrentes nos termos do disposto no artigo 72.º do C.C.P.

Artigo 19.º **Audiência Prévia**

Elaborado o relatório preliminar, o júri procede à audiência prévia dos concorrentes por meio da plataforma eletrónica <http://www.acingov.pt>, para que num prazo de 5 dias úteis se pronunciem sobre o mesmo.

Artigo 20.º **Relatório Final**

1. Efetuada a audiência prévia, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos no n.º 2 do artigo 146.º do C.C.P.
2. No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constante do relatório preliminar, o júri procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no artigo anterior, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.
3. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo do procedimento, é enviado ao órgão competente para a decisão de contratar.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

-
4. Cabe ao órgão competente para a decisão de contratar, decidir sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final, nomeadamente para efeitos de adjudicação.

Artigo 21.º **Adjudicação**

1. A decisão de adjudicação, acompanhada do relatório final, é notificada, em simultâneo e por via eletrónica, a todos os concorrentes, sendo que o adjudicatário é também notificado para juntar os documentos de habilitação exigidos nos termos do disposto no artigo 81.º do C.C.P. e elencados no n.º 1 do artigo 22.º do presente Programa do Procedimento, bem como para prestar caução.
2. Exceto por facto que não lhe seja imputável, a falta de entrega, dentro do prazo que para o efeito lhe for concedido, dos documentos de habilitação e/ou da prestação de caução a que se refere o ponto anterior, implica a caducidade da adjudicação.
3. Verificando-se a situação de caducidade a que se refere o ponto anterior, a adjudicação será efetuada à proposta ordenada em lugar, imediatamente, subsequente.

Artigo 22.º **Documentos de Habilitação**

1. Os documentos de habilitação a apresentar pelo adjudicatário em cumprimento do disposto no artigo 81.º do C.C.P. e aplicáveis ao presente procedimento concursal:
 - a) Declaração elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo 3 ao presente Programa do Procedimento;
 - b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações de impedimento previstas nas alíneas b), d), e) e i) do artigo 55.º do C.C.P..
2. Todos os documentos de habilitação devem ser redigidos em língua portuguesa, sendo que, quando os mesmos pela sua própria natureza ou origem estiverem redigidos em língua estrangeira, deve o adjudicatário fazê-los acompanhar de tradução devidamente legalizada.
3. Quando os documentos a que se refere a alínea b) do n.º 1 do presente artigo se encontrem disponíveis na *Internet*, o adjudicatário pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar aos Serviços responsáveis da entidade concedente, o endereço do sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que o referido sítio(s) e documento(s) dele(s) constante(s) estejam redigidos em língua portuguesa.

4. Sob cominação da adjudicação caducar, os documentos de habilitação devem ser apresentados na plataforma eletrónica <http://www.acingov.pt>, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação da adjudicação.
5. Perante a indisponibilidade da plataforma eletrónica referida no número anterior, a reprodução dos documentos de habilitação pode ser apresentada mediante o envio para o endereço do correio eletrónico geral@cm-nazare.pt da entidade concedente identificada no artigo 3.º do Programa do Procedimento.
6. Em caso de irregularidades detetadas nos documentos apresentados que possam levar à caducidade da adjudicação nos termos do disposto no artigo 86.º do CCP, o adjudicatário dispõe, ainda, de um prazo de 10 dias para a supressão dessas irregularidades.
7. Sem prejuízo de participação criminal à entidade competente, a falsificação de qualquer documento de habilitação ou a prestação culposa de falsas declarações, determina a caducidade da adjudicação.

Artigo 23.º **Caução**

1. Sob pena de a adjudicação caducar, o adjudicatário deverá prestar caução através de depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, no prazo de 10 dias após a notificação da decisão de adjudicação.
2. A caução será no valor de caução correspondente a seis meses do valor da renda mensal, pagável à primeira solicitação e sem reservas.
3. A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do adjudicatário, designadamente a obrigação de celebrar o contrato respetivo e ainda o cumprimento de todas as obrigações do concessionário.
4. Prestada a caução, deve o adjudicatário, no dia imediatamente subsequente à sua prestação, fazer prova da mesma junto da entidade concedente.
5. A entidade concedente pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo adjudicatário.

Artigo 24.º **Minuta e outorga do Contrato**

1. A minuta do contrato é aprovada pelo órgão competente para a decisão de contratar depois de comprovada a prestação da caução pelo adjudicatário.
2. O adjudicatário/concessionário fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato e eventuais ajustamentos propostos, sendo que, na falta de aceitação expressa ou quando não seja apresentada reclamação nos cinco dias subsequentes à respetiva notificação, se consideram aceites.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

-
3. O contrato resultante do presente procedimento é reduzido a escrito, através da elaboração de um clausulado em suporte papel ou em suporte informático com a aposição de assinatura eletrónica, sendo que a sua outorga terá lugar no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da aceitação da minuta pelo adjudicatário, verificados que estejam os pressupostos legais constantes do nº. 1 do artigo 104.º do C.C.P.
 4. O órgão competente para a decisão de contratar comunicará ao adjudicatário, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, a data, a hora e o local em que ocorrerá a outorga do contrato.

Artigo 25.º **Encargos**

1. Constituem encargos dos concorrentes todas as despesas inerentes à elaboração das propostas, incluindo as decorrentes da prestação da caução.
2. São ainda encargos do concorrente adjudicatário/concessionário as despesas e encargos inerentes à redução do contrato a escrito.

Artigo 26.º **Impugnações Administrativas**

As impugnações administrativas dos atos pré contratuais (decisões administrativas e peças do procedimento) devem ser apresentadas na plataforma eletrónica de contratação pública *AcinGov*.

ARTIGO 27.º **Prevalência**

As normas do Programa do Procedimento prevalecem sobre quaisquer indicações constantes dos anúncios com elas desconformes.

Artigo 28.º **Legislação Aplicável**

Em tudo o omissivo no presente Programa do Procedimento observa-se o disposto no Código dos Contratos Públicos e restante legislação aplicável.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

ANEXO 1 - MODELO DE DECLARAÇÃO

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a)...

b)...

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
... (local),... (data),... [assinatura (4)].

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.os 2 e 3 do artigo 57.º

(4) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

ANEXO 2 – MINUTA DA PROPOSTA DE PREÇO

..... (indicar: nome, estado, profissão e morada ou firma e sede), depois de ter tomado conhecimento do objeto do procedimento de Concurso Público n.º ___/2018 para a *“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”*, obriga-se a executar o referido contrato de concessão, de harmonia com o Programa do Procedimento e com o Caderno de Encargos, pelo preço de €:.....(.....euros), a pagar à entidade concedente.

À quantia supra acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado, à taxa legal em vigor. Mais declara que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do seu contrato, ao que se achar prescrito na legislação Portuguesa em vigor.

..... (local), (data), (assinatura)



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

ANEXO 3 – MODELO DE DECLARAÇÃO – HABILITAÇÃO

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado conhecimento das peças do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa), vem por este meio apresentar a respetiva candidatura, juntando em anexo, para o efeito, os seguintes documentos destinados à qualificação (2):

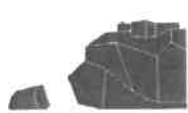
2 - Para o efeito declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da candidatura apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
... (local),... (data),... [assinatura (3)].

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) Enumerar todos os documentos que constituem a candidatura, para além desta declaração, indicados no programa do procedimento.

(3) Nos termos do disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 168.º (5) Nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 57.º



CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO

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

Cláusula 1.ª

Disposições Gerais

O presente concurso rege-se pelo Código dos Contratos Públicos (doravante designado por C.C.P.), aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, obedecerá ao disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, com a redação atual, Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril e demais legislação aplicável.

Cláusula 2.ª

Objeto do Contrato de Concessão

1. O objeto do presente contrato é a *“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”*, pelo prazo de 30 anos.
2. Ao hotel está associada a área de 3.244 m², referenciada na planta que constitui o Anexo 1 ao presente Caderno de Encargos, e a área de implantação de 60 m², referenciada na planta que constitui o Anexo 2 ao presente Caderno de Encargos, para colocação de um quiosque, destinado a Estabelecimento de Bebidas.

Cláusula 3.ª

Conteúdo do Contrato

1. O Contrato de Concessão é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. O contrato de concessão de exploração a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) O termos do suprimento dos erros e das omissões do Caderno de Encargos, identificados pelos concorrentes, e expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;



- c) O Caderno de Encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário;
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
 4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 2 do presente artigo e o Clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (doravante designado por CCP) e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 4.ª

Duração da Concessão

1. A concessão é pelo prazo de 30 anos e a ocupação dela resultante não fica, de algum modo, sujeita às leis reguladoras do contrato de locação.
2. O prazo referido no parágrafo que antecede, contar-se-á a partir da data de celebração do contrato de concessão.

Cláusula 5.ª

Fins da Concessão

1. A concessão tem por objeto o desenvolvimento das atividades decorrentes da exploração do Empreendimento Turístico (do tipo de Estabelecimento Hoteleiro) e inclui a exploração de um quiosque destinado a Estabelecimento de Bebidas a instalar pelo concessionário, sendo a instalação do quiosque opcional.
2. Para efeitos do número anterior, o concessionário deverá proceder em conformidade com as condições constantes do anteprojecto de arquitetura e demais elementos do anteprojecto de arquitetura e condicionantes postos aqui a concurso.
3. A concessão é de exploração de bem do domínio privado municipal e é estabelecida em regime de exclusivo ao concessionário relativamente às atividades integradas no seu objeto.

Cláusula 6.ª

Funcionamento do Quiosque

1. O estabelecimento funcionará como estabelecimento de bebidas.
2. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização emitida pela entidade concedente.
3. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.



-
4. O funcionamento da esplanada é indissociável do funcionamento do respetivo quiosque, não podendo em caso algum funcionar independentemente deste.

Cláusula 7.ª

Características do Equipamento da Esplanada

A esplanada deverá obedecer às condições expressas nas peças desenhadas e escritas constantes do processo de concurso.

Cláusula 8.ª

Obras

1. As obras a executar pelo concessionário obedecem aos termos legais aplicáveis, designadamente do RJUE (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis) e serão executadas por conta do concessionário ficando as mesmas, desde logo, propriedade da entidade concedente, sem que assista ao concessionário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.

Cláusula 9.ª

Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da C.M.N. e está sujeita aos procedimentos que lhe forem legalmente aplicáveis.

Cláusula 10.ª

Manutenção do estabelecimento da concessão

1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o estabelecimento da concessão aberto e em atividade, em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plenamente o fim a que se destina.
2. O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade exigidos por lei.

Cláusula 11.ª

Delimitação Física da Concessão

Os limites físicos da concessão, tendo em conta o seu objeto, são definidos pela planta constante dos Anexos 1 e 2.

Cláusula 12.ª
Regime do risco

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 13.ª
Financiamento

1. O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.
2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.
3. O concessionário não pode invocar ou opor, judicial ou extrajudicialmente, ao concedente, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas por si nos termos do número anterior para deixar de cumprir obrigações emergentes da concessão.

Cláusula 14.ª
Obtenção de licenças e autorizações

1. Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças, autorizações ou comunicações necessárias à edificação do Empreendimento Turístico e Quiosque, bem como ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários, nos termos da alínea c) do artigo 414º do CCP.
2. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças, autorizações ou comunicações a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para as repor em vigor.



Cláusula 15.ª

Poder de direção do concedente

Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 304.º do CCP o poder de direção do concedente compreende as seguintes faculdades:

- a) Dirigir o modo de execução das prestações;
- b) Fiscalizar o modo de execução do contrato;
- c) Modificar unilateralmente as alterações respeitantes ao conteúdo e ao modo de execução das prestações previstas no contrato, por razões de interesse público;
- d) Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato;
- e) Resolver unilateralmente o contrato.

Cláusula 16.ª

Acesso ao estabelecimento da concessão e aos documentos do concessionário

1. O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.
2. O concessionário deve disponibilizar, gratuitamente, ao concedente todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao concedente.

Cláusula 17.ª

Fiscalização pelo concedente

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 305.º do CCP, o concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respetivos custos por conta do concessionário.
2. As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 18.ª

Reclamações dos utentes

1. O concessionário obriga-se a ter, nos termos legais, à disposição dos utentes do Hotel e do quiosque livro destinado ao registo de reclamações.



2. O concessionário deve notificar o concedente da apresentação de quaisquer reclamações registadas no respetivo livro, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

Cláusula 19.ª

Cedência, oneração e alienação

1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

Cláusula 20.ª

Cessão da posição contratual pelo concessionário

1. Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas e do referido na cláusula antecedente, o concessionário pode ceder, no todo ou em parte a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão.
2. A cessão de posição contratual referida no ponto anterior depende de autorização da concedente.

Cláusula 21.ª

Subcontratação

1. Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o concessionário pode recorrer a subcontratação de terceiras entidades para a execução das atividades integradas no objeto do contrato.
2. A subcontratação de terceiros para a execução de atividades objeto do contrato depende de autorização do contraente público.
3. A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime o concessionário da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante o concedente, salvo no caso de cessão parcial da posição contratual devidamente autorizada.
4. No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis, ao concedente, quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiras entidades.
5. Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.
6. Não pode ser alvo de subcontratação a atividade principal objeto da presente concessão.



Cláusula 22.ª

Direito de step in e step out

1. As entidades financiadoras da concessão podem intervir no contrato de concessão, com o objetivo de assegurar a continuidade das prestações objeto do mesmo, devendo assegurar o respeito pelas normas legais reguladoras da atividade subjacente às prestações em causa.
2. A intervenção depende de autorização do concedente.

Cláusula 23.ª

Remuneração do concessionário

O concessionário é remunerado exclusivamente através das receitas provenientes da exploração do Empreendimento Turístico (do tipo de Estabelecimento Hoteleiro), do quiosque e demais equipamentos afetos à concessão.

Cláusula 24.ª

Pagamento ao concedente

1. O preço base da concessão tem como valor mínimo o montante de 50.000 € (Cinquenta mil euros).
2. O concessionário pagará o preço constante da proposta adjudicada no ato da assinatura do contrato.
3. O concessionário fica, ainda, obrigado a proceder ao pagamento de uma contrapartida financeira mensal (renda) ao concedente pelo direito de exploração.
4. O valor da contrapartida financeira referida no artigo antecedente é de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros).
5. O pagamento da renda vence-se a cada dia 1 do mês anterior a que diga respeito, ou nos oito dias seguintes, estendendo-se o prazo para o dia útil imediato a seguir ao último, se o mesmo for sábado, domingo ou feriado.
6. O prazo para pagamento da primeira renda conta-se a partir do início do 12.º mês de exploração, considerando-se para esse efeito a data de assinatura do contrato.
7. A renda será atualizada anualmente por aplicação dos coeficientes de atualização aplicáveis aos arrendamentos não habitacionais.
8. Em caso de mora no pagamento das rendas superior a trinta dias, o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor das rendas em atraso, uma penalidade no valor de 10% da renda mensal em dívida, para além dos juros moratórios à taxa legal em vigor.



Cláusula 25.ª

Obrigações do concessionário

1. Para além do pagamento da renda referida na cláusula anterior, o concessionário, em cumprimento de todos os normativos legais e regulamentares em vigor, incluindo os relativos a segurança contra incêndios, obriga-se a:
 - a) Proceder à realização das operações urbanísticas de construção do Empreendimento Turístico (do tipo de Estabelecimento Hoteleiro) e do Quiosque, destinado Estabelecimento de Bebidas, em conformidade com o anteprojecto de arquitetura e condicionantes, sendo permitidos pequenos ajustes, desde que previamente validados pelo concedente;
 - b) Proceder à realização das obras de requalificação do Monte Branco, segundo projecto de arquitetura paisagística a fornecer pela C.M.N.;
 - c) Proceder à limpeza diária e gestão das instalações sanitárias da área pública do Parque da Pedralva (nomeadamente, consumíveis, abertura e fecho das instalações), no mínimo das 9 às 18 horas 7 dias por semana;
 - d) Adquirir, fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do Empreendimento Turístico e do Quiosque;
 - e) Adquirir e instalar os elementos de mobiliário urbano (mesas, cadeiras e guarda-sóis) a colocar na área de esplanada;
 - f) Zelar pelo bom funcionamento do estabelecimento e assegurar a qualidade do serviço prestado;
 - g) Requerer e pagar os custos da instalação de contadores para os ramais de infraestruturas a estabelecer;
 - h) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do quiosque;
 - i) Avisar de imediato a C.M.N. sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos.
2. É ainda dever do concessionário:
 - a) Elaborar um regulamento interno e dá-lo a conhecer aos utentes e visitantes;
 - b) Manter todos os equipamentos atualmente existentes e a criar, nos termos deste artigo, abertos e em funcionamento, durante todo o período da concessão, ao serviço dos utentes e em bom estado de conservação e de utilização;
 - c) Assegurar e garantir o bom funcionamento do Hotel, nomeadamente limpeza e condições higiénico-sanitárias, assim como dos respetivos equipamentos;
3. São por conta do concessionário todas as despesas inerentes à execução do contrato incluindo as relativas a obras, abastecimento de água, gás, eletricidade ou telecomunicações, bem como a contratualização desses serviços com as diversas entidades.
4. O concessionário é responsável pelo financiamento, conceção, projecto, construção, exploração e conservação dos equipamentos suprarreferidos, obrigando-se a iniciar as obras e intervenções necessárias no empreendimento turístico, no prazo



de 6 meses a contar do início da concessão, e concluí-las no prazo máximo de 2 anos, a contar da data da emissão dos respetivos alvarás de obras.

5. O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado pelo concedente mediante pedido fundamentado do concessionário pelo período a fixar pelo concedente.
6. Todas as obras e melhorias referidas no presente artigo feitas pelo concessionário passarão a fazer parte integrante do empreendimento turístico, revertendo a favor do Município, não havendo lugar a qualquer pagamento indemnizatório ou compensatório por benfeitorias ou mais-valias ao concessionário no termo da concessão, independentemente do motivo ou momento da cessação.

Cláusula 26.ª

Obrigações da Entidade Concedente

1. Entregar, o local indicado no Anexo 1 do presente Caderno de Encargos em condições de receber a implantação do Empreendimento Turístico e no Anexo 2 para o Quiosque, não se incluindo nesta obrigação tudo aquilo que, nos termos do presente caderno de encargos, constituir obrigação do concessionário.
2. Isentar do pagamento das devidas taxas urbanísticas, com base no disposto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, as edificações a erigir no âmbito da concessão.
3. A C.M.N. disponibilizará informação alusiva à concessão e início da exploração do empreendimento turístico através dos seus canais institucionais, bem como, divulgará nos mesmos suportes, a pedido do concessionário, atividades de carácter pontual organizadas no espaço da concessão, isto caso a C.M.N. o entenda oportuno e a dimensão do evento assim o justifique.
4. Disponibilizar ao concessionário, todos os planos, projetos, levantamentos topográficos referentes ao Parque da Pedralva.

Cláusula 27.ª

Garantias a prestar no âmbito do contrato

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações contratuais ou extracontratuais inerentes à concessão, incluindo as relativas a penalidades contratuais, o concessionário presta caução correspondente a seis meses de renda nos termos e pelos modos constantes do artigo 90º do CCP.
2. A caução é prestada, à escolha do concessionário, por depósito em dinheiro, ou mediante garantia bancária, ou seguro-caução, autónomos e à primeira solicitação, a favor do Município de Nazaré.
3. O depósito de dinheiro efetua-se numa instituição de crédito, à ordem do Município de Nazaré.
4. Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no número 1,

independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do artigo 296º do CCP.

5. O concedente obriga-se a promover a liberação da caução, nos termos do disposto no artigo 295º do CCP.

Cláusula 28.ª
Cobertura por seguros

O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro obrigatórias por lei para o desenvolvimento da atividade e necessárias para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos da concessão.

Cláusula 29.ª
Responsabilidade pela culpa e pelo risco

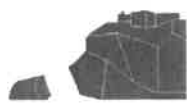
O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 30.ª
Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

1. O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente/comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na concessão.
2. Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

Cláusula 31.ª
Resgate

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de cinco anos contados da assinatura do contrato.
2. O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 6 meses de antecedência.
3. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos a concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.



Cláusula 32.ª

Sequestro

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do CCP, em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.

Cláusula 33.ª

Resolução pelo concedente

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 423.º do CCP, constituem causas legítimas de resolução da concessão:
 - a) Cessão da posição a terceiros sem autorização do Concedente;
 - b) Utilização do empreendimento turístico e equipamentos afetos à concessão para fim diferente;
 - c) Violação grave de quaisquer normas legais ou regulamentares a que esteja obrigado no desenvolvimento da atividade concessionada;
 - d) Encerramento do empreendimento turístico, salvo motivo de força maior;
 - e) Não cumprimento das obrigações previstas nas peças do concurso, na proposta ou no contrato.
2. Não é devida indemnização a qualquer título ao concessionário por motivo de resolução, nos termos da presente cláusula, sendo ainda o concessionário responsável por quaisquer prejuízos, de qualquer natureza, que causar, pelos quais responderá também a caução prestada.
3. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º do CCP, a notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.
4. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

Cláusula 34.ª

Caducidade

1. O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.
2. O contrato de concessão caduca ainda com a insolvência do concessionário.



3. O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

Cláusula 35.ª
Reversão de bens

1. No termo da concessão revertem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do desgaste inerente a uma utilização normal.
2. Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.
3. Os bens referidos na cláusula 2.ª são transferidos para o concedente, nos termos do contrato de concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

Cláusula 36.ª
Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das moradas ou informações de contacto constantes do contrato devem ser comunicadas à outra parte através de carta registada.

Cláusula 37.ª
Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos Sábados, Domingos e dias feriados.



Cláusula 38.ª
Interpretação do Contrato

Os litígios decorrentes da interpretação do contrato a celebrar e das respetivas condições, serão reguladas pela legislação portuguesa.

Cláusula 39.ª
Foro Competente

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente concurso e da execução do respetivo contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

**ANEXO 1 – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DA PARCELA AFETA AO EMPREENDIMENTO
TURÍSTICO**

Consultar o documento integrado no processo.

**ANEXO 2 – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DA PARCELA AFETA AO QUIOSQUE DESTINADO
A ESTABELECIMENTO DE BEBIDAS**

Consultar o documento integrado no processo.

ANEXO 3 - ANTEPROJETO DE ARQUITETURA

Consultar o documento integrado no processo.

ANEXO 4 - PARECER DOS SERVIÇOS

Consultar o documento integrado no processo, com o n.º de Registo de Requerimento 1231/18, do dia 14 de junho de 2018.

Câmara Municipal da Nazaré

**Empreendimento Turístico e um Quiosque
destinado a um Estabelecimento de Bebidas
no Parque da Pedralva,
na Vila e Freguesia da Nazaré**

**Memória Descritiva
Anteprojecto de Arquitectura**



Memória Descritiva

Empreendimento Turístico e um Quiosque destinado a um Estabelecimento de Bebidas no Parque da Pedralva, na Vila e Freguesia da Nazaré

Anteprojecto de Arquitectura

Índice

1. Introdução	3
2. Integração Urbana.....	3
3. Filosofia do Projeto.....	4
4. Caracterização da Intervenção Proposta	5
5. Características Construtivas.....	10
6. Segurança Contra Incêndios.....	11
7. Quiosque - Bar	12
8. Quadro Sinóptico do Quiosque	13
9. Justificação de Adequabilidade do Projecto	13
10. Nota Conclusiva	17

1. Introdução

A presente Memória Descritiva refere-se ao **Anteprojecto de Arquitectura de um Empreendimento Turístico, do tipo de estabelecimento hoteleiro, e de um quiosque destinado a um estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva**, a construir de raiz na vila da Nazaré, freguesia da Nazaré, concelho da Nazaré, e tem como objetivo proporcionar ao Dono da Obra (DO) a compreensão clara das soluções propostas.

O Anteprojecto corresponde ao desenvolvimento do estudo prévio aprovado pelo Dono De Obra, destinada a estabelecer em definitivo a solução arquitectónica. Este é constituído por peças escritas e desenhadas, de modo a possibilitar à Câmara Municipal da Nazaré (CMN) e às restantes Entidades a apreciação das soluções propostas.

O projecto foi implantado com base na definição da geometria do lote (com 3.244,00m²) e restante informação presente no levantamento topográfico existente apresentado pela CMN.

O novo **Empreendimento Turístico** destinar-se-á à implementação de um estabelecimento hoteleiro, que surge como base no direito adquirido desta propriedade relativamente ao seu funcionamento como atividade turística.

Assim, este projecto vem permitir a regeneração de um espaço que, tendo sido projetado com o uso de parque de campismo (função que exerceu intermitentemente ao longo de vários anos) há muitos anos permanece desocupado, inactivo e fechado ao público.

2. Integração Urbana

O **Empreendimento Turístico, do tipo de estabelecimento hoteleiro e de um quiosque destinado a um estabelecimento de bebidas no Parque da Pedralva** é uma pretensão do Município da Nazaré, no sentido de proceder à requalificação, de parte do prédio pertença do município, na qual se encontra edificado o parque de campismo da Pedralva, na Vila e freguesia da Nazaré, encerrado há cerca de cinco anos e com sinais evidentes de degradação. Pelo que se mantém a ocupação de solo urbano de uso especial destinado ao uso específico de turismo conferida pela pré-existência do parque do campismo, alterando contudo o tipo de empreendimento turístico para estabelecimento hoteleiro, por se considerar que este é aquele que mais valoriza as potencialidades do solo, regenerando o território promovendo a requalificação de áreas degradadas.

Este projecto de arquitectura é uma oportunidade de criar uma mais-valia para um espaço cujo potencial panorâmico (a sua localização excêntrica ao centro urbano da

marco moreira, arq.

Vila da Nazaré e a sua conseqüente proximidade a jusante de uma vasta área arborizada constituída pelos jardim a Norte e zona florestal a Sul) o tornam um *cluster* de tranquilidade, assumindo-se parte integrante do espaço natural – uma característica que se pretende preservar, e que se assumiu como premissa inicial para a elaboração do presente projecto.

É importante ainda referir que a parcela se insere numa área de equipamentos e serviços de apoio à população (Quartel dos Bombeiros Voluntários da Nazaré e Parque da Pedralva, extensa área verde de recreio e lazer), situando-se junto à entrada principal a Capela de Nossa Senhora dos Anjos ou Ermida de Nossa Senhora dos Anjos.

3. Filosofia do Projeto

Apesar do caderno de Encargos definir um índice máximo de ocupação de 0.50, verificou-se, logo numa fase inicial do trabalho, não ser possível atingir este limite uma vez que o espaço necessário para garantir o acesso e manobra dos veículos de combate a incêndios, bem como a necessidade de garantir lugares de estacionamento no interior do lote, revelaram-se primordiais e condicionadores da área disponível para a implantação da massa edificada.

As premissas expressas no caderno de encargos apontavam para uma ocupação de baixa densidade, em piso térreo, valorizando a manutenção da identidade do lugar (que se caracteriza por um planalto em terra batida com envolvente de características sobretudo naturais) e os sistemas de vistas.

Desta forma, o desenho deste projeto teve como ponto de partida a compreensão das características geográficas deste local e tentativa de uma atitude de intervenção que não violasse a paisagem ali existente. Obviamente, sem recorrer a uma atitude mimética, o desenho de implantação do edificado de cariz orgânica e a utilização de materiais de revestimento naturais, são elementos que conferem a este espaço uma atitude compreensiva relativamente à envolvente. É de igual importância na concretização deste objectivo o recurso a estruturas metálicas nas quais o edificado assenta, permitindo uma imagem de suspensão destes elementos no terreno, potenciando a leveza da intervenção.

A implantação do edificado, de forma aparentemente dispersa junto ao limites do terreno, adopta uma orientação com base nos sistemas de vistas quer a Sudoeste quer a Noroeste, tendo o elemento mar como horizonte, bem como a sua disposição solar, facto que permite a criação de diferentes tipos de ambientes consoante os alojamentos que, apesar de terem uma matriz arquitectónica e constructiva modular, resultam em ambientes diversificados e individualizados.

A implantação periférica do edificado permite libertar o espaço na área central deste empreendimento, de modo a potenciar a diferenciação de espaços. Nos limites do terreno, as unidades de alojamento (espaço privado), em oposição ao espaço central

ao ar livre, de uso comum, onde é potenciado o lazer e o encontro entre os utentes, tendo como elementos aglutinadores a água e os espaços verdes intersticiais.

O direccionamento discordante entre os vários conjuntos das unidades de alojamento, permitem manter a privacidade entre eles, sem por isso perder os diferentes pontos de vista sobre a paisagem envolvente.

Os volumes gerados pelos diferentes alojamentos, através das diferentes disposições das coberturas de duas águas cujos desenhos são reminiscências da paisagem da Nazaré a jusante, na qual é possível vislumbrar os ritmos gerados pelos diferentes telhados dispostos perpendicularmente ao mar, com as fachadas pintadas de branco.

No espaço exterior procurou-se uma solução paisagística diversificada, através da criação de espaços distintos. Os espaços contíguos ao limite da propriedade, com características intimistas, caracterizados por pequenos jardins dispostos em frente de cada alojamento, nos quais o verde é a constante. A área central, de utilização comum a todos os utentes do empreendimento, que para além da função de circulação, desempenha um papel importante enquanto espaço de sociabilidade agregador do conjunto, com forte presença de elementos naturais.

Para além destes princípios e estratégias, a solução arquitectónica privilegia a funcionalidade, sendo os espaços exteriores e interiores organizados numa atitude de fácil leitura e acesso, correspondendo às exigências legais aplicadas.

4. Caracterização da Intervenção Proposta

As intenções enunciadas no ponto anterior estão espelhadas numa solução arquitectónica composta por edifícios estruturalmente independentes, de características visuais comuns, nos quais domina a presença da madeira e metal, dispostos de forma dispersa no terreno, os quais correspondem a 35 unidades de alojamento (quartos) e a 2 edifícios cujas características visuais (volumetria e revestimentos) se destacam dos restantes, nos quais se concentra a zona de serviços: a Recepção, o Bar (sala de convívio com serviço de pequeno almoço), Lavandaria, Armazém e todas as áreas de serviço inerentes ao estabelecimento hoteleiro, incluindo Zonas Técnicas.

Acessos

O acesso principal a este empreendimento hoteleiro far-se-á pela entrada existente junto à Estrada Nacional, a qual já permite a circulação diferenciada, uma vez que é composta por uma porta junto da Recepção (1.01) e um portão mais próximo do edifício de serviços e bar (2.01), tornando-o acessível, respectivamente, à circulação pedonal e rodoviária, permitindo o acesso a viaturas de abastecimento e manutenção em ligação directa com a área de serviço e armazém do bar.



O projeto prevê uma entrada secundária junto ao limite Noroeste deste empreendimento, correspondente à zona onde existe atualmente uma porta, permitindo criar sinergias entre este empreendimento e o miradouro do Monte Branco, bem como o jardim e quiosque a jusante.

Todo o empreendimento tem fáceis, leitura e acesso, tendo obviamente sido considerado o acesso a viaturas de emergência a todo o empreendimento, conforme é demonstrado no projecto, considerando um espaço canal com 3,5m de largura que se desenvolve num eixo central ao longo da quase totalidade do lote, garantindo o acesso a todos os edifícios do empreendimento, conforme normas legais em vigor.

Edifício da Recepção (Edifício 1.01)

Junto à entrada localiza-se o edifício da Recepção cuja construção e estilo datam da época do Estado Novo. Este permite o controlo das entradas e saídas de utentes, o qual engloba os seguintes compartimentos: um balcão de recepção, um gabinete de direcção do empreendimento, um depósito de bagagens, uma Instalação sanitária de serviço e um hall com zona de sofás.

A proximidade à Ermida de Nossa Senhora dos Anjos é um factor importante na intervenção neste edifício, pelo que, a solução passa pela manutenção do traçado arquitectónico geral, propondo-se alterações que passam sobretudo pela harmonização das soluções construtivas existentes, quer a nível estrutural quer a nível de vãos e fachadas, numa atitude minimalista, mas partindo do discurso arquitectónico da época em que foi construído.

A intervenção passa sobretudo pela alteração do pé-direito, por forma a garantir dimensões regulamentares do mesmo - optando-se por criar uma cobertura plana ao nível da cota mais alta da cobertura existente e pela simplificação das soluções construtivas dos vãos e outros elementos construtivos dissonantes, tais como pilares e vigas que cosntituem um factor de desarmonia estético-formal, conforme poderá ser observado nas fotografias em anexo.

No interior há o aproveitamento da quase totalidade da solução existente, passando no entanto por pequenos ajustes de alinhamentos e supressão de um compartimento, no sentido de reformular o conceito funcional existente, unificando-o num discurso arquitectónico minimalista, de modo a tornar agora este espaço, que se apresenta relativamente pequeno e tendo sido projetado no passado para outras necessidades, mais amplo e igualmente funcional, garantindo o cumprimento de funções idênticas na atualidade.

Entende-se não haver qualquer impedimento legal relativamente à proximidade desta intervenção à Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, dado que as alterações no edifício da recepção decorrentes da proposta que se apresenta, não ultrapassam a cota mais alta do edifício existente, passando apenas pela substituição da cobertura inclinada por uma cobertura plana, no sentido de conferir escala urbana ao edifício existente, o

qual possui uma frente urbana com altura média de 2m de altura, conforme é possível verificar através do fotografias e da planta de localização e alçado conjunto.

Edifício de Serviços (Bar, Sala e Serviços) - (Edifício 2.01)

Igualmente junto à entrada principal, a Nascente, localiza-se o maior volume edificado deste projecto, o qual constitui o principal edifício de serviços deste empreendimento.

No piso 0 localizam-se, o bar, a sala de estar e de refeições para serviço de pequeno-almoço, as instalações sanitárias comuns do empreendimento, a esplanada, a cozinha e as respectivas dependências de armazenamento e recepção de produtos. Ainda neste piso, no exterior, prevê-se uma área de lixos e de recepção de produtos, a qual se localiza muito próxima da entrada principal, sendo separada por um muro e portão que permite a separação visual desta zona relativamente aos restantes zonas do empreendimento.

A área de convívio e de serviço de pequeno-almoço é composta por dois espaços: uma área de mesas e cadeiras, propícia ao serviço de pequeno-almoço e outra de *lounge*, com sofás, junto à fachada a Poente, a qual é caracterizada por um pano de vidro com caixilhos deslizantes e lâminas verticais em madeira, que se prolongam acima da cobertura em vidro, permitindo a versatilidade de criar um ambiente de esplanada nos meses quentes.

Este edifício tem também um piso em cave, o qual engloba os serviços inerentes à manutenção do empreendimento: área destinada ao pessoal, composta por instalações sanitárias e zona de vestiário, zona de armazenagem, lavandaria, instalações técnicas e monta-cargas.

A localização excêntrica do bar em relação ao empreendimento, vem criar a possibilidade de este poder vir a servir pessoas que não sejam utentes do empreendimento hoteleiro, potenciando as sinergias entre este empreendimento e a população local, fomentando assim a utilização quer do parque da Pedralva quer do quiosque a jusante, criando assim um conjunto complementar de usos, podendo ser gerador de movimentos naquele local, durante o dia e à noite. Facto que concorre para a diminuição da insegurança atual daquele local no período nocturno.

As instalações sanitárias têm a possibilidade de acesso quer pelo interior quer pelo exterior deste edifício, enfatizando assim a versatilidade das mesmas, permitindo a sua utilização independentemente do horário de funcionamento da sala de Convívio/Bar.

Ainda junto a este edifício propõe-se uma esplanada/terraço que aproveita o enfiamento visual sobre todo o Parque da Pedralva, bem como todo o promontório da Nazaré e o seu enquadramento com o mar em horizonte, podendo ser acedida quer pelo interior do edifício quer pelo exterior, através de um passeio localizado a Poente.



Unidades de Alojamento (Edifícios 3.01 a 3.11)

As unidades de alojamento, apesar de estarem dispostas em conjuntos de 2, 3 e 4, são na sua maioria independentes, existindo alguns conjuntos nos quais é permitida a comunicação entre si, através de portas comunicantes, permitindo maior versatilidade de ocupação. Cada unidade é composta por um quarto duplo com casa de banho, roupeiro e, na sua maioria, terraço e respetivo jardim. Cada unidade de alojamento tem uma área útil total de **20,15m²**, a qual engloba 13,65 m² na zona de dormir; 3,35 m² na casa de banho; 3,15 m² no hall /closet.

A solução construtiva destas unidades é assente numa estrutura modular comum a todas as unidades de alojamento, com a excepção das unidades acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada, as quais têm uma configuração diferente.

Existem 2 unidades de alojamento (localizadas numa posição próxima à entrada do empreendimento) cujas características arquitectónicas cumprem na totalidade o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto. Cada unidade de alojamento tem uma área útil total de **21,15m²**, englobando 13,20 m² na zona de dormir e closet; 4,65 m² na casa de banho; 3,30 m² no hall.

Todas as unidades de alojamento têm uma solução arquitectónica que permite que todos os compartimentos tenham iluminação e ventilação directa. Cada uma comunica directamente para o exterior, através da porta principal do alojamento, que liga às plataformas que constituem a zona central do empreendimento, bem como através do terraço, o qual, na maioria dos casos, permite o acesso aos jardins que se dispõem em frente dos mesmos até ao limite do terreno, privilegiando-se a relação física e visual entre o exterior e o interior.

Área Técnica (Edifício 4.01)

Este edifício situa-se na extremidade Poente desta área, aproveitando a implantação do edifício pré-existente, mantendo a mesma relação com o talude do Monte Branco a Poente e montante. É composto apenas por uma área técnica no interior, sendo parte da fachada exterior ocupada com uma cascata de água, a qual articula com os sistemas de cursos e jogos de água do restante empreendimento.

Edifício de Copa Exterior e Apoio de Limpeza (Edifício 5.01)

Este edifício situa-se junto à extremidade Noroeste do empreendimento, para fazer face à necessidade de apoio aos alojamentos nesta zona, de modo a complementar a área afecta a limpezas e serviços do edifício principal existente a Nascente. Este é composto por 3 espaços: Copa / Apoio de Limpeza; Zona Técnica com a possibilidade de funcionar como Portaria, na eventualidade de se optar por acesso controlado aos utentes na partir do portão a Poente (Apesar de se tratar de zona técnica, este compartimento foi contabilizado como área de construção) e Hall exterior para



colocação do dispositivo de limpezas, que permite igualmente funcionar como miradouro coberto, dada a existência de um vão com vista para o promontório.

Espaços Exteriores

Os terraços que se projetam para o exterior das unidades de alojamento criam a oportunidade de disfrutar de forma franca da paisagem exterior, quer no Verão quer no Inverno, por razões distintas, uma vez que as paisagens se tornam completamente antagónicas. Estes terraços são compostos por revestimento em deck, sendo opcional a introdução posterior de pérgulas compostas por estruturas de metal leve e ripas em madeira, as quais permitem a introdução de plantas trepadeiras ou telas de tecido, não tendo sido consideradas em projecto, dado entender-se não serem primordiais para a criação de esombramento, uma vez que o mesmo é conseguido actualmente pela arborização existente na propriedade a Sul deste empreendimento, bem como por algumas das árvores a manter nesta propriedade.

Os espaços de jardins afectos aos alojamentos foram concebidos de modo a apresentar faixas de espaço verde alternadas com faixas em terra batida, com características intimistas, potenciando a sua apropriação por parte dos utentes.

O espaço comum de lazer desenvolve-se num eixo central no sentido Nascente-Poente, desde a zona da entrada culminando no limite Poente do terreno. Este espaço é composto por um sistema de plataformas e rampas em deck de madeira e em cubos de granito, entre as quais existem espaços verdes e espelhos, cursos e jogos de água, potenciando assim a sua fruição e fácil apropriação, constituindo um lugar de convívio e lazer, vigiado e seguro, capacitado sobretudo para os utentes mais jovens. Conforme já referido anteriormente, este espaço foi dimensionado por forma a garantir um corredor de acessibilidade a viaturas de emergência.

No limite Poente deste empreendimento, propõe-se uma cascata, por forma a rematar e permitir o melhoramento do enquadramento do espaço desnivelado entre este empreendimento e o Monte Branco, a montante, sob a qual é proposto um espaço de armazém de material de manutenção dos espaços exteriores, bem como instalações técnicas, junto ao qual se proõe uma pequena zona de jogos exteriores, permitindo a colocação de uma mesa de pingue-pongue ou um mini golf.

Quadro Sinóptico do Empreendimento Turístico

Propõem-se um total de **1.162,90m²** de área bruta de construção, estando a proposta enquadrada na área permitida e descrita no caderno de encargos – 1622,00 m², com índice de utilização 0,35, claramente inferior ao valor máximo permitido pelo PDM.

Apresenta-se de seguida o quadro sinóptico de resumo do programa proposto para o empreendimento:

Quadro Sinóptico - Empreendimento Turístico

Área do Lote	3.244,00 m ²
Área de Implantação	1.112,85 m ²
Área Bruta de Construção	1.162,90 m ²
Índice de Construção	0,35

Área Técnica	89,95 m ²
Área Permeável	386,20 m ²
Área Semi-Permeável	1.398,00 m ²
Área Impermeável	1.459,80 m ²

	uso	nº quartos	nº camas	nº pisos	área técnica	área bruta
1.01	recepção			1		45,20 m ²
2.01	serviços - bar (serviço pequeno almoço e convívio) - piso 0			1 (+ cave)		156,85 m ²
	área de pessoal, lavandaria e armazém - piso -1					90,25 m ²
	área técnica - piso -1				49,75 m ²	
3.01	unidade de alojamento	4 *	8	1	0,90 m ²	98,85 m ²
3.02	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.03	unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	96,10 m ²
3.04	unidade de alojamento	2 *	4	1	1,10 m ²	50,60 m ²
3.05	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.06	unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	96,10 m ²
3.07	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.08	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.09	unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.10	unidade de alojamento	2	4	1	0,80 m ²	49,45 m ²
3.11	unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	96,10 m ²
4.01	área técnica exterior			1		26,75 m ²
5.01	copa de piso / área técnica/portaria			1		19,65 m ²
	TOTAIS	35	70		89,95 m²	1.162,90 m²

* 1 quarto acessível a pessoas de mobilidade condicionada

5. Características Construtivas

Materiais e Acabamentos

A concepção construtiva do presente projecto, apresenta soluções adequadas às exigências programáticas, atendendo à especificidade técnica requerida no caderno de encargos.

Ao nível exterior, o empreendimento apresenta-se como uma forma escultórica depurada em que os vários corpos garantem a singularidade arquitectónica adequada à função desempenhada e se articulam com os arranjos exteriores arborizados.



Nas paredes exteriores serão utilizadas estruturas de aço leve do tipo LSF, as quais serão guarnecidas com isolamento térmico e revestidas por placas de revestimento exterior e interior que englobam as madeiras, aglomerados e compósitos de madeira, com características de grande impermeabilidade, que serão envernizados e alguns serão pintados de branco em fachadas cegas, cumprindo um ritmo próprio da dinâmica formal do projecto, no sentido de garantir as reminiscências da Nazaré. Estes serão conjugados com os tons escuros da cobertura zinco de junta agrafada e das caixilharias.

A vedação do empreendimento será constituída por um muro de 2m de altura, composto por um gradeamento de perfis verticais de ferro, com discurso estético idêntico aos portões da entrada principal, com prumos verticais no mesmo material, chumbados num muro de betão com 60cm de altura. O muro da entrada será preservado, procedendo-se à substituição dos portões, dado o seu estado de degradação, mas mantendo o traçado original dos mesmos.

As caixilharias dos edifícios serão em alumínio lacado com ruptura térmica e acabamento acetinado, dotadas de vidros duplos, sendo laminados nas zonas de contacto com os utentes.

As unidades de alojamento terão terraços comuns revestidos a compósitos de madeira – deck, cuja separação entre as unidades será efectuada por painéis pivotantes assentes num eixo central chumbado na estrutura dos terraços.

Relativamente aos materiais de revestimento interiores, prevaleceu a ideia de conciliar o conforto visual e acústico, com as características de durabilidade e dignidade, indispensáveis ao seu bom funcionamento, bem com a fácil manutenção.

Neste sentido, os pavimentos serão revestidos a madeira, a revestimentos porcelânicos, com acabamento polido acetinado ou antiderrapante, conforme a adequação ao uso de cada compartimento, e pedra no edifício da recepção.

Nas paredes interiores serão maioritariamente estanhadas e pintadas, sendo adoptados materiais cerâmicos, vinílicos e madeira sempre que a função e características de utilização dos espaços assim o justifiquem.

Os tectos, em geral, serão em gesso cartonado (hidrófugo nas instalações sanitárias e cozinha), onde será aplicada iluminação embutida, prevendo-se a execução de alguns tectos estucados e pintados.

6. Segurança Contra Incêndios

Foi dada especial atenção às questões relacionadas com a Segurança Contra Incêndios tendo sido previstas na concepção do projecto grande parte das soluções passivas inerentes a esta especialidade.

7. Quiosque – Estabelecimento de Bebidas (Bar)

O projecto do Quiosque – Bar pretende a construção de um elemento marcante no Jardim da Pedralva e que lhe permita conferir um carácter aglutinador, quer a nível urbano quer sócio-económico. A sua localização é estratégica, constituindo um “momento” de rótula entre as várias áreas urbanas da vila da Nazaré: Praia, Sítio e Pederneira. Um local de passagem e mais recentemente um local de lazer cada vez mais utilizado, devido às valências do espaço de recreio infantil.

O Jardim da Pedralva teve sempre uma função de pedonal de passagem, dada a sua localização estratégica entre as duas zonas urbanas da vila – Nazaré e Pederneira, estando nesta última localizado o cemitério da vila. Mais recentemente foi ali implementado um parque infantil e uma área com mesas e cadeiras, tendo este espaço assumido uma forte componente de estadia.

No entanto, com a implementação deste quiosque, propõem-se apenas fazer face às necessidades actuais daquele espaço, não se pretendendo aumentar o carácter e a abrangência do mesmo, entendendo-se não ser necessário a criação de espaço destinado a estacionamento no seu interior ou em bolsas de estacionamento nas zonas adjacentes, uma vez que viria contrariar o carácter de excepção que aquele lugar tem actualmente, o qual se pretende manter, por se tratar do único espaço verde de descompressão urbana na Vila da Nazaré.

O desenho deste edifício teve como base duas direcções pré-existentes: uma dada pelo passeio que atravessa o jardim no sentido Nascente-Poente e a outra pela entrada lateral que dá acesso directo ao quiosque, estando localizada em frente ao quiosque.

Pretende-se uma linha estética de continuidade com o empreendimento turístico a montante, mas com características urbanas que permitam fazer a transição entre uma zona verde, natural, com a utilização de materiais naturais (madeiras, etc.) e a zona urbana, apostando em materiais de vanguarda ao encontro de uma estética mais urbana e com traços de contemporaneidade.

A proposta assenta em dois volumes com direcções diferentes, cujas cérceas e materiais diferenciados acentuam a diferenciação das funções do edifício: de um lado, um volume opaco que alberga todas as áreas de serviço associadas a um estabelecimento de bebidas e do outro, um volume envidraçado onde se localiza a sala e toda a zona de estada dos utentes.

O volume opaco dos serviços alberga o bar, o armazém, a zona de vestiário e de armazenamento de produtos de limpeza com acesso ao exterior de serviço diferenciado dos utentes, contemplando também as instalações sanitárias. A sua cércea mais alta permite a colocação de todos os elementos técnicos na cobertura, ficando os mesmos integrados no volume, sem que venham a constituir um elemento dissonante na estética do edifício. Optou-se por não colocar Instalações Sanitárias para utentes, uma vez que as mesmas já existem no parque onde se insere o quiosque.

O volume da sala permite que o utente permaneça sentado no seu interior, mas ao mesmo tempo sem impedir a visualização de toda a área de jardim do parque, podendo ser útil para pais que levam os filhos à área de recreio infantil, podendo permanecer no café, enquanto estes permanecem naquele espaço, permitindo manter o contacto visual entre eles. Os vãos que comunicam directamente com o terraço a Poente têm a possibilidade de abrir em concertina, para que todo o espaço possa ser arejado sempre que necessário e para que permita a continuidade entre a sala interior e o exterior, aumentando assim a capacidade de ocupação deste espaço em época quente e potenciando a versatilidade deste espaço.

A área destinada a sala deste estabelecimento, permite um total de 38 lugares sentados, cujas contabilizações foram efetuadas conforme legislação em vigor.

Este projecto totaliza 58,30 m² de área bruta de construção e 1,70 m² de área técnica, propondo ainda duas áreas de esplanada exterior com cerca de 38m², uma vez que se excluem as áreas de acessos.

Os terraços/esplanadas, pretendem reflectir as direcções e prolongamento dos alinhamentos dados pelos volumes edificados, potenciando assim a utilização deste estabelecimento ao ar livre. A poente existe um terraço cuja utilização é mais propícia à estação de Verão, a Nascente está o terraço, que pela sua localização abrigada dos ventos de Noroeste, permite maior versatilidade de ocupação quer no Inverno quer no Verão.

8. Quadro Sinóptico do Quiosque - Bar

Quiosque - Bar

Área de Implantação	60,00 m2
Área Bruta de Construção	58,30 m2
Área Técnica	1,70 m2
Área Útil	51,06 m2
Área de Terraços / Esplanadas	38,27 m2
Altura máxima da Fachada	4,50 m
Nº. pisos	1

9. Justificação de Adequabilidade do Projecto

Entende-se que as áreas e os volumes de construção propostos, bem como a utilização pretendida no presente projecto respeitam na totalidade o disposto nos planos e regulamentos municipais em vigor, bem como noutros documentos legais em vigor.

Instrumentos de Gestão Territorial

Plano Diretor Municipal da Nazaré

Nos termos da planta de ordenamento do PDMN ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º7/97, publicada em D.R., I Série-B, N.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1ª alteração em regime simplificado publicado em D.R. II Série, N.º 126, de 1 de junho de 2002, Declaração de Retificação n.º 168/2002, 2ª alteração em regime simplificado publicado em D.R., II série, N.º 216, de 9 de novembro de 2007, Declaração de Edital n.º 975/2007, 1ª suspensão em D.R., I Série, N.º 151, de 6 de agosto de 2009, RCM 64-A/2009, 2ª suspensão em D.R. I Série, N.º192, de 2 de outubro de 2009, D. Rect. 71-A/2009, 3ª suspensão em D.R., II Série, N.º 69, de 9 de abril de 2010, Aviso 7164/2010, a área que será objecto desta operação urbanística encontra-se classificada como espaço urbano de nível I, enquanto a sua envolvente como zona verde de proteção integral.

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.º142, de 23-6-1992, a área insere-se na A1-Parque da Pedralva

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 ali edificadas.

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, encontrando-se uma primeira fase já implementada.

O estudo paisagístico abrange aquela parte do parque da Pedralva, pertença do município, que foi entendido sujeitar a projeto de arquitetura paisagista, não estando incluída a área do parque de campismo, pouca arborizada, que é agora objecto desta operação urbanística, designadamente de urbanização e edificação.



Condicionantes, Servidões e Restrições de Utilidade Pública

A área encontra-se abrangida por:

- a) Servidão da Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, que corresponde à faixa de proteção ao imóvel classificado de imóvel de interesse, tendo uma área de servidão de 50 metros, a qual abrange a totalidade do edifício da recepção. Note-se que a informação disponibilizada não permitiu aferir com rigor o perímetro da servidão, pelo que se entende ser necessário a disponibilização desses elementos conforme acordado em reunião
- b) Servidão da E.N. n.º 8-5, que corresponde a uma zona "non aedificandi" de 20 metros para cada lado do eixo da estrada.

Regime legal aplicável

A realização desta operação urbanística depende de comunicação prévia, ou licença administrativa por opção do promotor, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), sendo-lhe também aplicável o regime legal conexo que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, alterado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015 de 3 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho;; a Portaria n.º 309/2015, que aprova o sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos de 25 de setembro, rectificada pela Declaração de Retificação n.º 49/2015; Decreto-Lei n.º 163/2006 que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais; o Decreto-Lei 10/2015, que estabelece o regime de acesso e de exercício de diversas atividades de comércio, serviços e restauração.

Consulta a entidades (artigo 13.º e 13.º-A do RJUE)

A realização desta operação urbanística está sujeita à obtenção dos pareceres e autorizações das seguintes entidades:

- a) **Instituto de Turismo de Portugal, I.P.**, ao abrigo do n.º 1 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, por se tratar de um empreendimento turístico, alterado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015 de 3 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho;

No início dos trabalhos deste projecto, esta pretensão estava sujeita à consulta desta entidade, a qual foi dispensada através das alterações legais desta matéria. No entanto foi efectuada uma reunião técnica, seguida de troca de correspondência postal, no sentido de tornar este projecto conforme exigências legais regulamentares,

no que respeita ao programa apresentado e ao dimensionamento dos espaços propostos.

b) **Direção Geral do Património Cultural**, na zona de proteção ao imóvel classificado, Ermida de Nossa Senhora dos Anjos, ao abrigo do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro;

Foi consultada esta entidade, tendo este projecto recebido o parecer favorável, conforme anexo.

c) **Infraestruturas de Portugal**, na zona de servidão "non aedificandi", ao abrigo do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro.

Foi consultada esta entidade, tendo este projecto recebido o parecer favorável, conforme anexo. Desta forma, foram efectuadas todas as alterações decorrentes da aplicação da legislação, bem como as solicitações e orientações dadas pela Infraestruturas de Portugal, não havendo qualquer impedimento legal relativamente à presente pretensão.

Foram estabelecidos o limite da zona de servidão non aedificandi (20,00 m), de acordo com o definido na alínea d) do n.º 8 do artigo 32.º do EERRN e o limite da zona da estrada, de acordo com o definido na alínea uu) do artigo 3.º do EERRN (terreno ocupado pela estrada e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as banquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras).

Foi delimitada a zona non aedificandi conforme alínea d) do n.º8 do artigo 32.º conjugada com a alínea b) do art.º 2.º e conjugada com a alínea b) do artigo 57.º do EERRN.

Foram efectuados vários cortes perpendiculares à estrada EN n.º8-5 passando pelo edifício – Bar/Serviços, de modo a poder minuciosamente ilustrar o cálculo da zona non aedificandi atrás descrita e o perímetro da mesma.

No sentido do cumprimento legal desta matéria, foi delimitado o perímetro do piso -1 do edifício – Bar/Serviços, de modo a não conflitar com esta servidão.

O presente projecto respeita em absoluto toda a legislação aplicável, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o Plano Diretor Municipal da Nazaré e Regulamento da Urbanização e Edificação do Concelho da Nazaré.

Desta forma, entende-se não haver qualquer impedimento à presente pretensão.

10. Nota Conclusiva

A representação, através da forma arquitectónica, de um conceito de "life style" associado ao lazer é o objectivo a atingir.

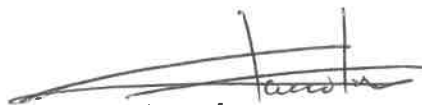
A sua inserção num contexto tão específico como este e de elevada exigência fundamenta uma proposta cuja funcionalidade e plasticidade cumprem os requisitos necessários e procuram responder a essa especificidade.

Apostar nesta proposta é apostar na demarcação da Nazaré como destino turístico, não só pelas suas características naturais, mas pela aposta na oferta de, mais que um espaço, um "conceito" com futuro.

Concretizá-la é um intuito comum.

Nazaré, 11 de junho de 2018,

O Arquitecto,



Marco Moreira.



- LEGENDA:**
- 1 - áreas em habitação em Condições de mercado com finalidade turística nas zonas de circunvalação do Município de Angra do Heroísmo
 - 2 - edifício a ser demolido
 - 3 - edifício a ser reconstruído
 - 4 - habitação de apoio (cobertura do campo de futebol)
 - 5 - edifício a ser demolido
 - 6 - espaço central de circulação de veículos de emergência
 - 7 - espaço central de circulação de veículos de emergência
 - 8 - cobertura localizada em etapas de zona pedonal
 - 9 - cobertura plana com investimento de alta qualidade pedonal
 - 10 - cobertura plana com investimento de alta qualidade pedonal
 - 11 - instalações sanitárias de apoio ao Parque e Chapeiras

Quadro Sinóptico - Empreendimento Turístico

Área do Lote	3.244,00 m ²
Área de Implantação	1.112,85 m ²
Área Bruta de Construção	1.182,80 m ²
Índice de Construção	0,35
Área Técnica	89,85 m ²
Área Permeável	388,20 m ²
Área Semi-Permeável	1.389,00 m ²
Área Impermeável	1.458,80 m ²

uso	nº quartos	nº camas	nº piscas	área técnica	área bruta
1.01 recepção			1		45,30 m ²
2.01 serviços - bar (serviço pequeno almoço e convívio) - piso 0			1		156,85 m ²
área de pesagem, lavandaria e armazém - piso -1					90,25 m ²
área técnica - piso -1				48,75 m ²	
3.01 unidade de alojamento	4*	8	1	0,90 m ²	98,95 m ²
3.02 unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.03 unidade de alojamento	4	8	1	1,85 m ²	98,10 m ²
3.04 unidade de alojamento	2*	4	1	1,10 m ²	50,80 m ²
3.05 unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.06 unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	98,10 m ²
3.07 unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.08 unidade de alojamento	3	6	1	1,20 m ²	72,75 m ²
3.10 unidade de alojamento	2	4	1	0,90 m ²	49,45 m ²
3.11 unidade de alojamento	4	8	1	1,55 m ²	98,10 m ²
4.01 área técnica exterior					29,75 m ²
5.01 copa de piso / área técnica/portaria					19,65 m ²
TOTAIS	35	70		89,85 m²	1.182,80 m²

*1 quarto acessível e pessoas de mobilidade condicionada

RECUPERANTE:

Câmara Municipal da Nazaré

PROJECTO: Parque da Pedralva - empreendimento turístico

ARQUITECTURA: ANTE-PROJECTO

licença responsável: MARCO MOREIRA, Arquitecto

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

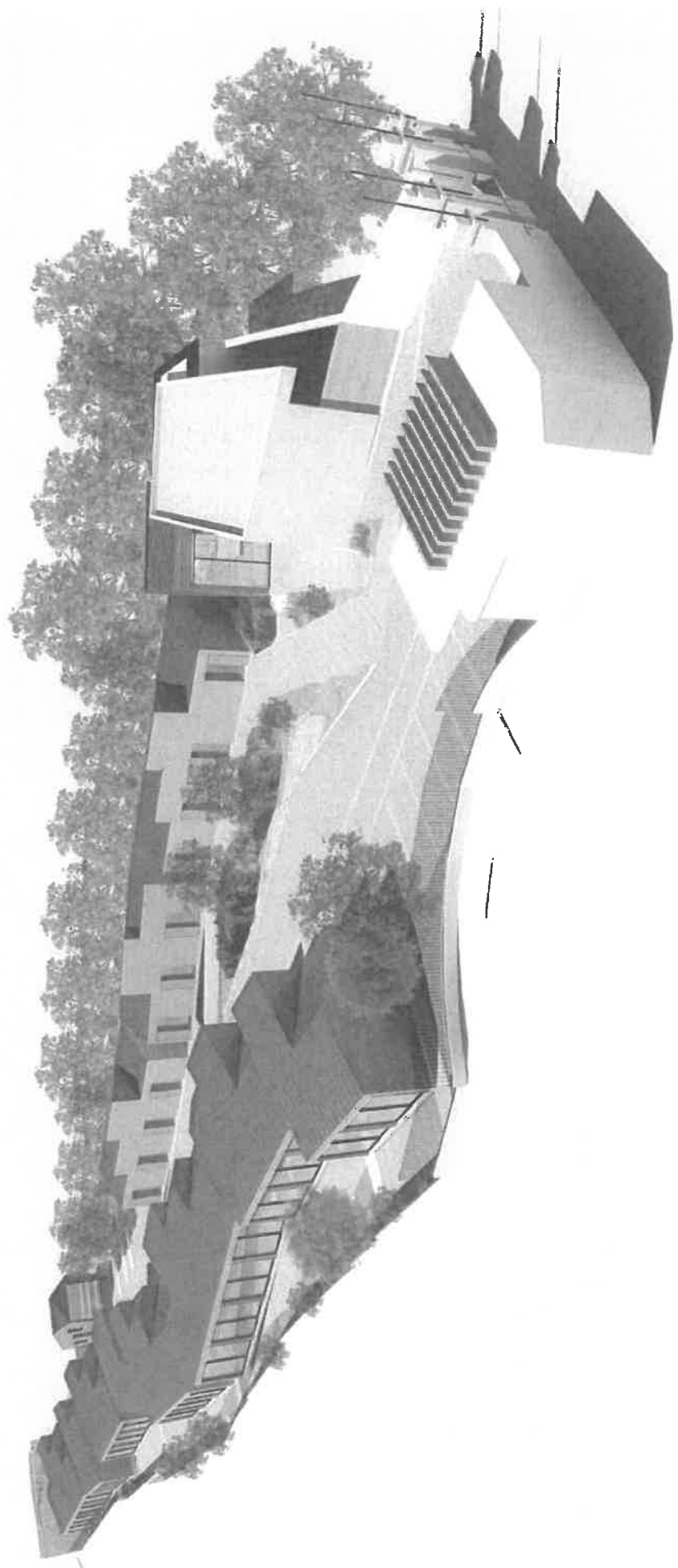
colaboração: ESCOLA: ESCOLA: 1:500

PROFESSOR: Nizarê

Realizado em: Junho 2018

MM/16/701

00.01



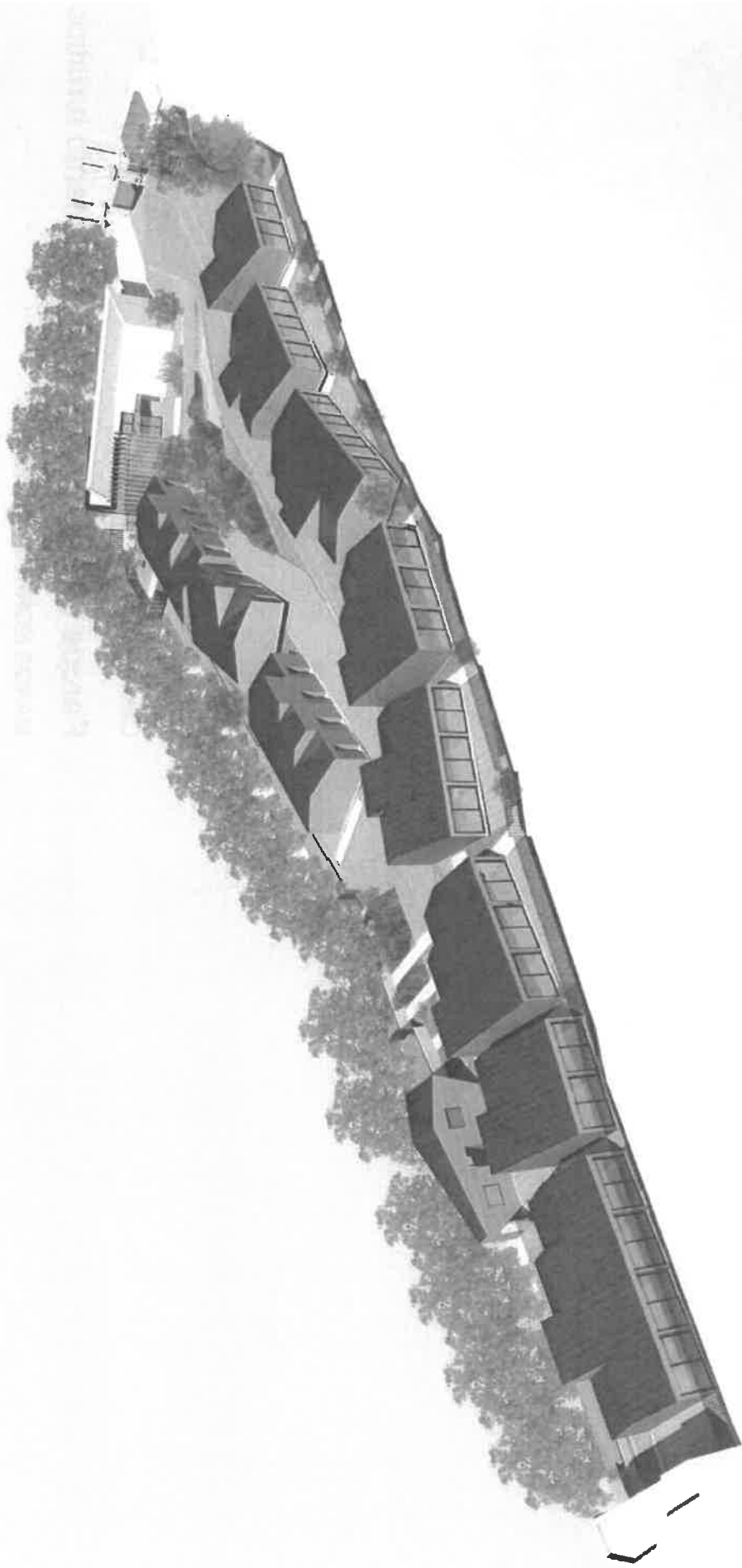
VISTA EXTERIOR



Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto



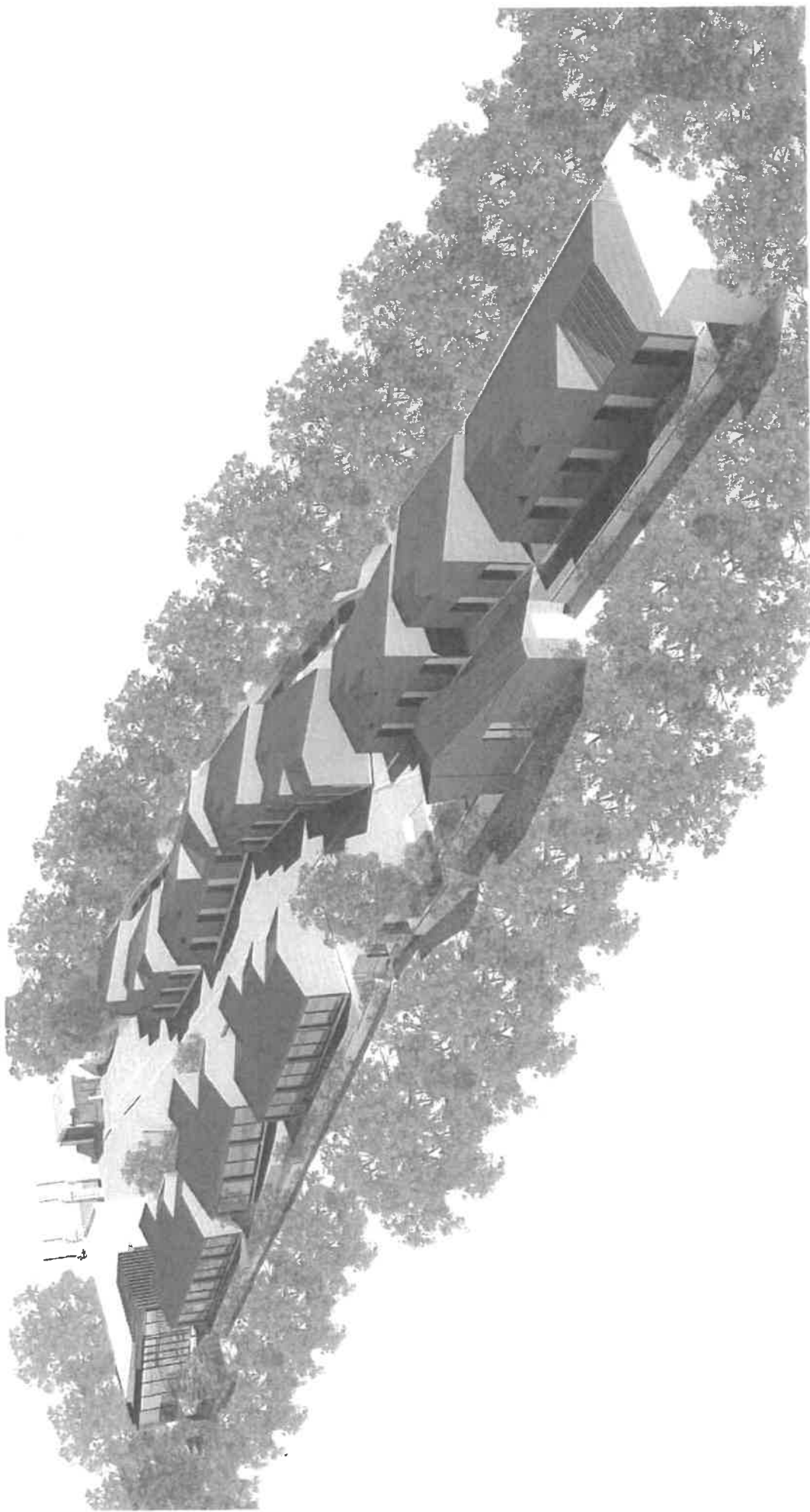
VISTA EXTERIOR



Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto



VISTA EXTERIOR



Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto



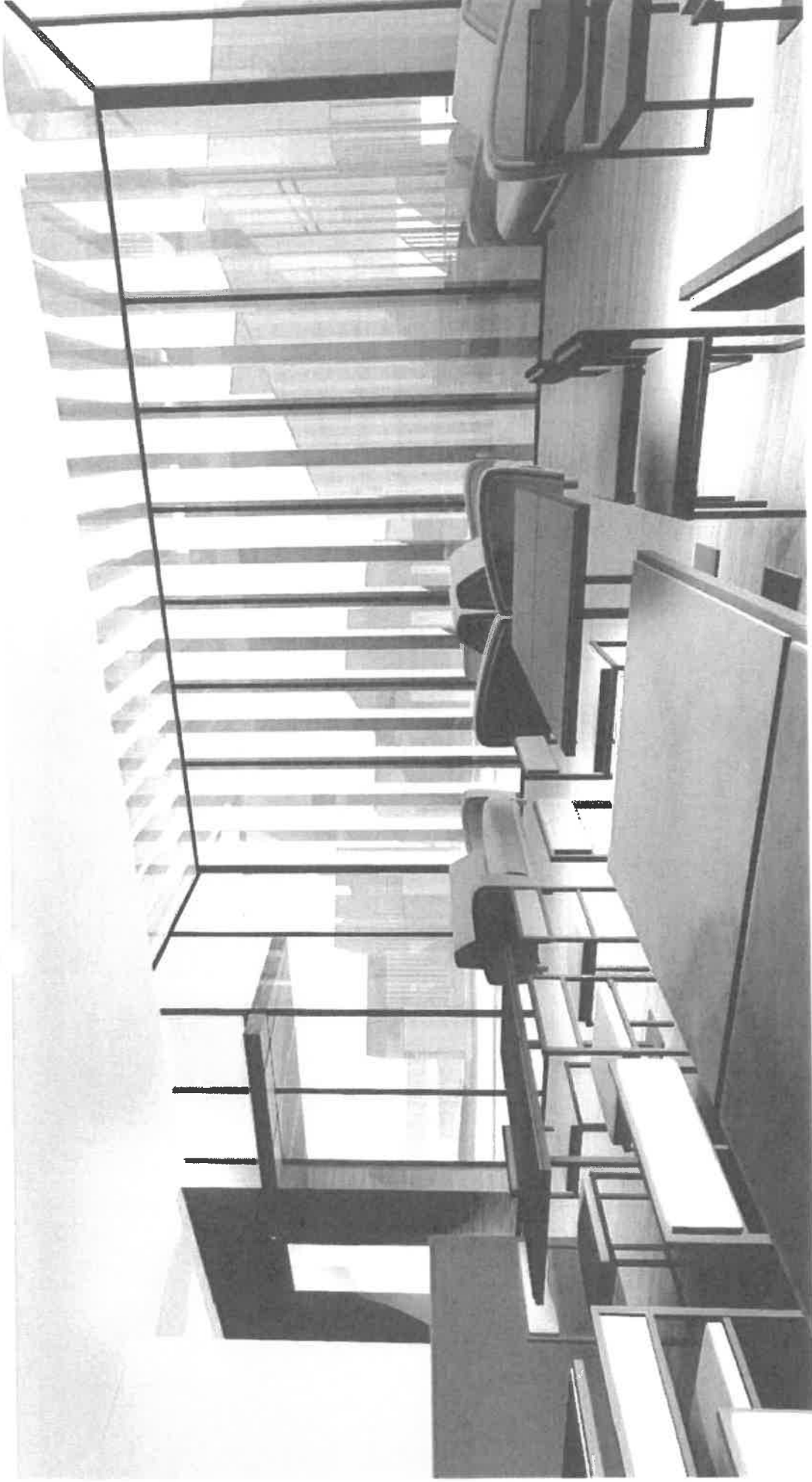
VISTA INTERIOR



Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto



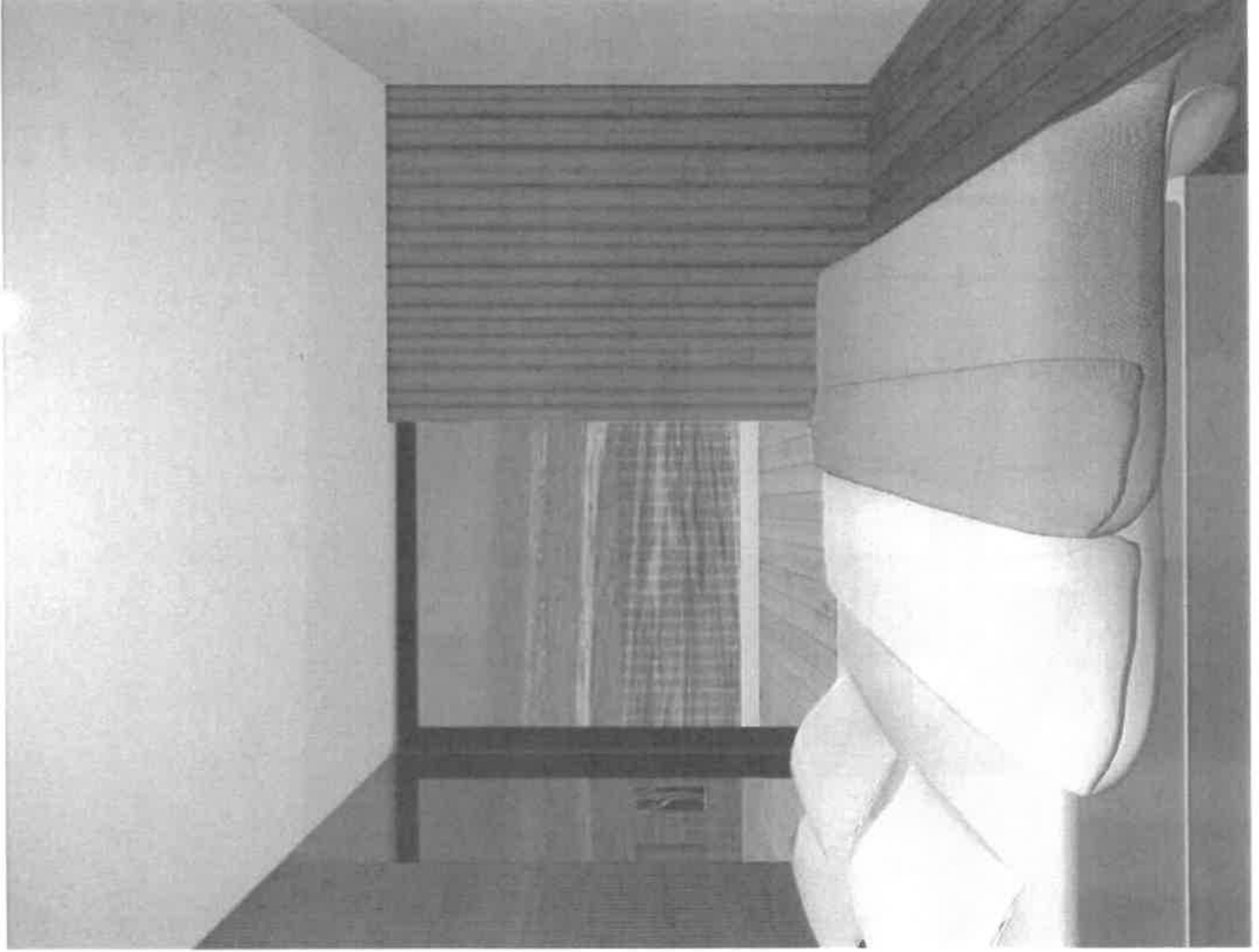
SERVIÇO DE BAR E PEQUENOS ALMOÇOS (VISTA INTERIOR)



Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto



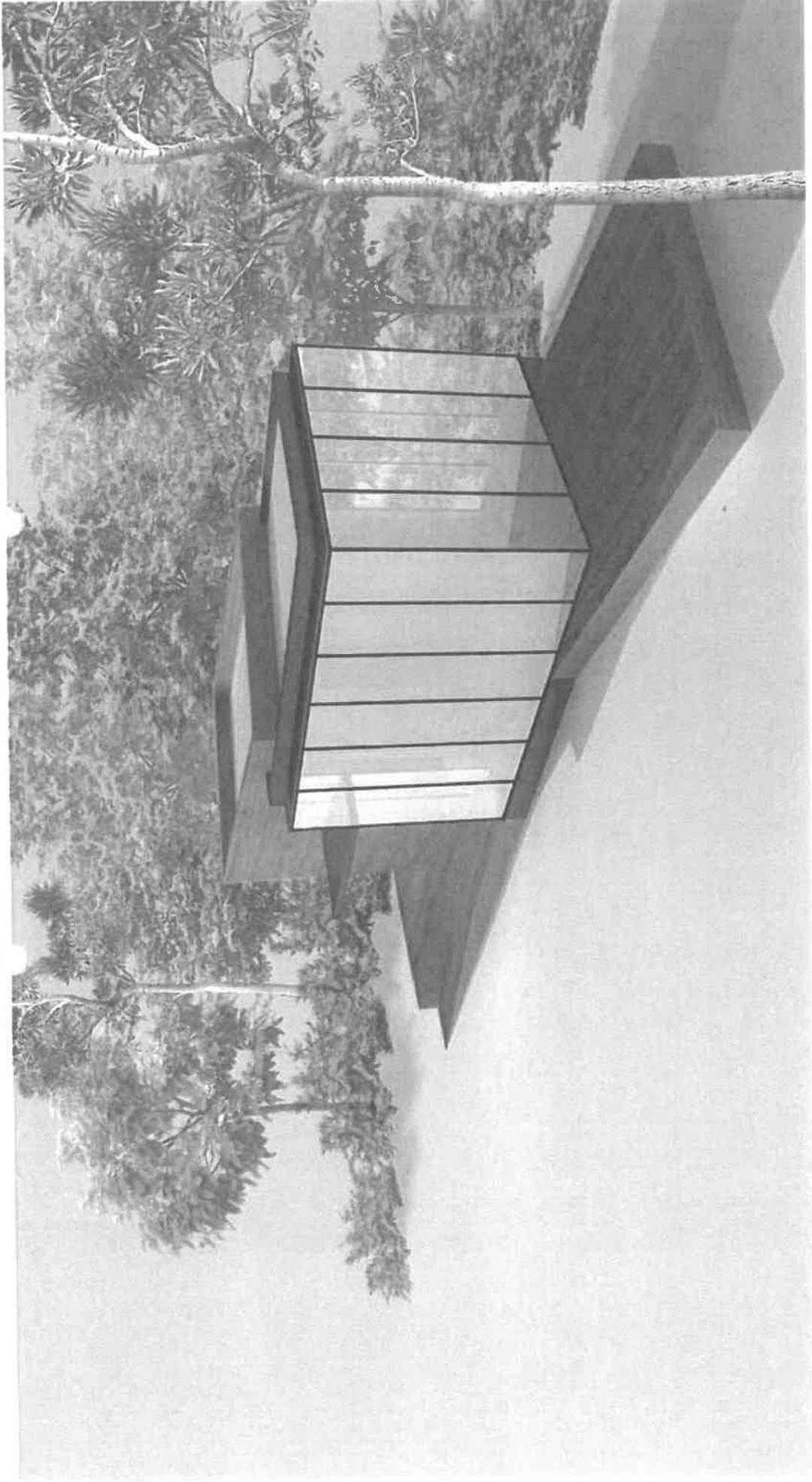
UNIDADES DE ALOJAMENTO (VISTA INTERIOR)



Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto



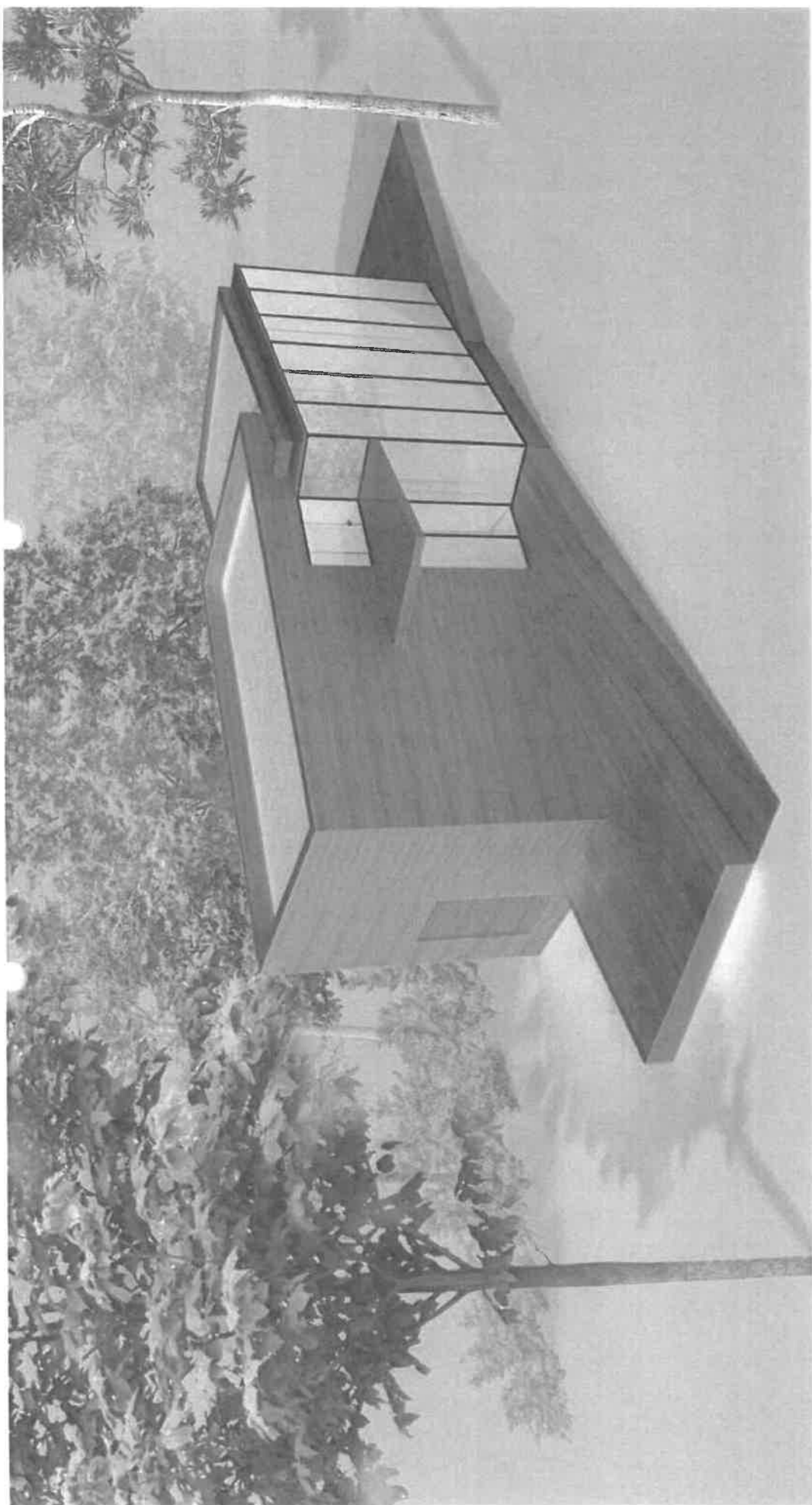
QUIOSQUE PARA ESTABLECIMIENTO DE BEBIDAS (VISTA EXTERIOR)



Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto



QUIOSQUE PARA ESTABLECIMIENTO DE BEBIDAS (VISTA EXTERIOR)

Câmara Municipal da Nazaré

Parque da Pedralva - empreendimento turístico

MARCO MOREIRA, Arquitecto

