

06-08-2019

Helena Pola



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)

ASSUNTO: 3.ª alteração do Plano Diretor Municipal da Nazaré	INFORMAÇÃO N.º	263/DPU/2019
	NIPG	6568/19
	DATA:	2019/08/05

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em 12/8/2019 A) proceder à 3ª alteração do PDM de Nazaré, com prazo de elaboração de alteração do Plano de 6 meses no âmbito do RJ IGT; B) sujeitar a 3ª alteração do PDM a 1 processo de avaliação ambiental nos termos do DL 232/2007, de 15/06 e, C) estabelecer um período de

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

15 dias de participação pública preventiva, nos termos do RJ IGT.

À Reunião
06-08-2019

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

PROPOSTA DE DECISÃO:

Ex.mo sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Considerando:

1. Que a Vila da Nazaré, território estruturado em três lugares principais - a Praia na cota baixa, a Pederneira e o Sítio, ambos na cota alta - apresenta uma topografia que coloca especificidades que condicionam a mobilidade pedonal e ciclável;
2. Que a presença de declives superiores a 5% é limitadora as deslocações efetuadas em modos suaves de transporte, mesmo para utilizadores sem qualquer restrição de mobilidade e, por conseguinte, em eixos declivosos, o modo pedonal, e em certa medida o ciclável, não se configuram como uma solução atrativa para as deslocações;
3. Que urge implementar soluções de deslocação que mitiguem estas condições adversas e que sejam capazes de potenciar as relações funcionais existentes entre a cota baixa da Vila da Nazaré e a Pederneira, com recurso a práticas sustentáveis de mobilidade, em detrimento da utilização do transporte individual motorizado;

475



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)

4. Que o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) da Vila da Nazaré identificou a premência da ligação, através de meio mecânico, entre estes dois lugares desconectados da estrutura urbana da Vila, possibilitando colmatar esta lacuna que acarreta, mais do que um problema de conexão, um problema social: o da universalidade do acesso aos serviços de saúde, ao comércio, aos equipamentos e demais estrutura viva e ativa que se localiza, na sua generalidade, na Praia da Nazaré (Anexo I);
5. Que o PMUS defende que a implementação de uma solução mecânica de deslocação, mais especificamente de um funicular, entre a Praia e a Pederneira, constitui-se como a solução ideal e que terá o privilégio, não só de alterar o paradigma de mobilidade instalado, como de potenciar a vivência urbana destes espaços que, devido às condições orográficas do território, se encontram dissociados;
6. Que foram iniciadas junto do proprietário do terreno, Serafim Silva Actividades Hoteleiras, S.A, que se encontra inscrito na secção AA e artigo matricial n.º 151 da freguesia da Nazaré e no qual se pretende implantar parte desta infraestrutura, as diligências para a constituição do direito de superfície a favor do Município da Nazaré (Anexo II);
7. Que o proprietário do citado terreno, decidiu a aceitação da constituição do direito de superfície a favor do Município da Nazaré mediante os termos plasmados no ofício desta empresa datado de 27 de abril de 2019 (Anexo III);
8. Que a implementação desta infraestrutura de transporte apresenta constrangimentos normativos no âmbito do Plano Diretor Municipal da Nazaré, uma vez que abrangem um espaço inserido em “Zonas Verdes de Proteção Integral” (artigo 46.º do Regulamento);
9. Que, nos termos da alínea a) do Número 1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, estão sujeitos a avaliação ambiental os planos de ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua atual redação;
10. Que, na alínea h) do Anexo II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio (Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental) se incluem linhas de elétrico, linhas de metropolitano aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;
11. Que, nos termos da alínea c) do número 1 do Artigo 3.º do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, estão sujeitos a avaliação ambiental os planos que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos e sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente;
12. Que entre os critérios de qualificação de um plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente definidos no Anexo II do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, se incluem:
 - Em termos das características dos planos:
 - O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)

- A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;
- Em termos das características dos impactes e da área suscetível de ser afetada:
 - A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;
 - A natureza cumulativa dos efeitos;
 - A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
 - O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a características naturais específicas ou património cultural.

Proponho, com base nos considerandos acima referidos, submeter para deliberação do órgão executivo da Câmara Municipal da Nazaré:

- i. a determinação de proceder à 3ª alteração do Plano Diretor Municipal da Nazaré, com prazo de elaboração da alteração do Plano de seis meses, no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nos termos do artigo 119.º com remissão para o artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;
- ii. sujeitar a 3ª Alteração do Plano Diretor Municipal da Nazaré a um processo de avaliação ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho;
- iii. estabelecer um período de 15 dias de participação pública preventiva nos termos do n.º 2, artigo 88.º do RJIGT.

Normativo do Plano Diretor Municipal da Nazaré, redação atual do artigo 46.º do Regulamento

«SECÇÃO III
Áreas verdes
Artigo 46.º

Zona verde de proteção integral

Nestas áreas, destinadas a zona verde de proteção integral, sem prejuízo da eventual continuidade da exploração agrícola, enquanto não se verificar a transferência de posse e propriedade dos terrenos que as integram para a administração local, tendo como objetivo o uso público, ficam especialmente proibidos:

- a) O loteamento urbano;
- b) A execução de quaisquer construções, exceto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção;
- c) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- d) A alteração da topografia do solo;
- e) O derrube de quaisquer árvores;
- f) A descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO PLANEAMENTO URBANÍSTICO (DPU)

Alteração do normativo do Plano Diretor Municipal da Nazaré, passando o artigo 46.º do Regulamento a ter a seguinte redação:

**«SECÇÃO III
Áreas verdes
Artigo 46.º**

Zona verde de proteção integral

1 – [...].

2 – Excetuam-se do estabelecido no n.º 1 todas as ações que envolvam a implementação de meios mecânicos de mobilidade (elevador, funicular), desde que devidamente enquadrados em instrumentos de planeamento da mobilidade urbana, e que a área abrangida por essas ações seja cingida à estritamente necessária durante as fases de construção, operação e desativação destas infraestruturas.»

A Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

05-08-2019

Maria Teresa Quinto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

Avenida Vieira Guimarães, nº 54
 Apartado 31 - 2450-951 Nazaré
 Tel. 262 550 010 Fax 262 550 019
 E-mail: geral@cm-nazare.pt

Exmo. Sr.
 SERAFIM SILVA - ACTIVIDADES HOTELEIRAS,
 S.A.
 Rua Abel da Silva Nº 36
 2450-060 - Nazaré

Serafim Silva
 Actividades Hoteleiras, S.A.
 A Administração

23/4/2019

Sua referência	Sua comunicação de	NIPG	Nº Ofício	DATA
			10/GAP/2019	2019/04/23

Assunto: Funicular da Pederneira – Constituição de Direito de Superfície de Terreno

Formalizando os contactos já estabelecidos com V. Exa., vimos por este meio salientar a importância do projeto camarário "Funicular da Pederneira", explicando sumariamente os objetivos que o norteiam, e solicitar a mais fundamental colaboração dessa empresa na concretização do mesmo, através da constituição do direito de superfície, a favor do Município da Nazaré, do terreno onde se pretende que o mesmo venha a ser implantado.

Sobre o projeto:

A Vila da Nazaré apresenta uma topografia que coloca especificidades que condicionam a mobilidade pedonal e ciclável. Desta forma, urge implementar soluções de deslocação que mitiguem estas condições adversas e que sejam capazes de potenciar as relações funcionais existentes entre a cota baixa da Vila da Nazaré e a Pederneira, com recurso a práticas sustentáveis de mobilidade, em detrimento da utilização do transporte individual motorizado.

De facto, importa contrariar o atual panorama de mobilidade, que se rege pela primazia do transporte individual automóvel, cujos impactos, apesar de bem documentados, continuam a manifestar-se na degradação da qualidade do ambiente urbano e do espaço público, muito por culpa das emissões de carbono e da ocupação abusiva e indevida do território urbano.

De acordo com as especificidades elencadas, entende-se que a implementação de uma solução mecânica de deslocação, entre a Praia e a Pederneira, mais especificamente de um funicular, constitui-se como a solução ideal e que terá o privilégio, não só de alterar o panorama de mobilidade instalado, como de potenciar a vivência urbana destes espaços.

Acresce que a implementação desta infraestrutura permitirá aproximar a Pederneira e os seus residentes de uma área na qual se concentra um elevado número de equipamentos e serviços



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

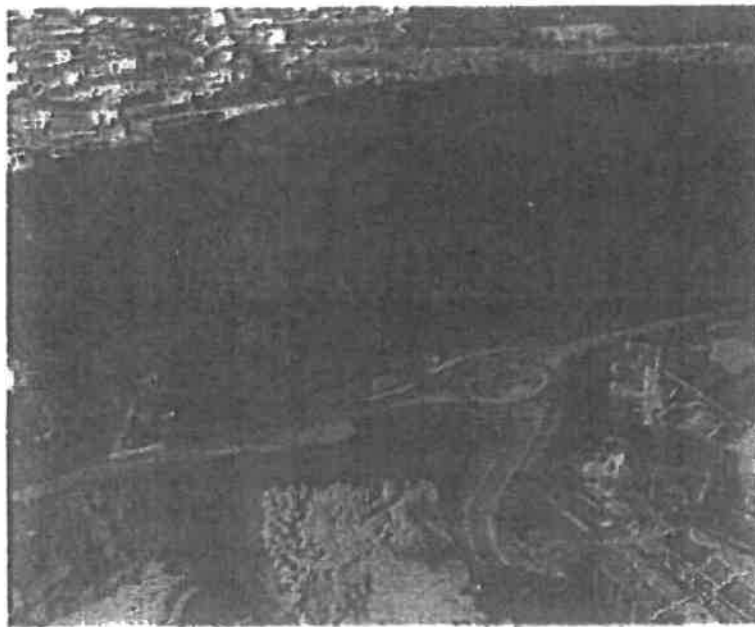
transversais a várias funções urbanas (serviços de saúde, interface de transportes públicos, autarquias, equipamentos culturais, comércio, etc.).

Sobre o pedido:

O estudo concetual do projeto do Funicular da Pederneira determinou que o local ideal para a implantação do mesmo atravessasse um terreno da propriedade da vossa empresa.

Reportamo-nos ao terreno inscrito na secção AA e artigo matricial n.º 151 da freguesia de Nazaré, e classificado no PDM como Zona Verde de Proteção Integral.

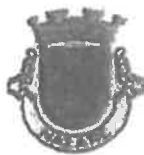
Para melhor elucidação, apresenta-se uma imagem ilustrativa desse facto:



Nessa conformidade, vimos apelar à constituição do direito de superfície do prédio indicado, a favor do Município, pelo prazo de 100 anos, renovável por iguais e sucessivos períodos.

Quais as condições a que a Câmara Municipal se vinculará?

- Não poderá ser dado ao terreno outro uso que não o agora indicado;
- Esse terreno não pode ser, por qualquer forma ou título, onerado, cedido ou transferido, sem autorização de V. Exas.;



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL

- Tratando-se de um projeto da responsabilidade do Município, será a Câmara Municipal a entidade que suportará todos os encargos com a elaboração e execução do projeto e, posteriormente, com a gestão, manutenção e fiscalização desse equipamento municipal;
- Considerando a já apresentada importância deste equipamento para a Nazaré, propomos que a compensação anual pela cessão do direito de superfície seja fixada no montante devido pelo pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (vulgo, IMI) desse prédio; e
- O direito de superfície está sujeito à possibilidade de extinção, caso haja violação das obrigações atrás indicadas.

Por outro lado, propomos que, caso a vossa empresa se venha a dissolver, o terreno se torne propriedade do Município. O investimento avultado e o fim público do mesmo assim o justificam.

Meus estimados Senhores, fiquem com esta mensagem final:

O Funicular da Pedrneira é uma obra que será submetida a fundos comunitários, no âmbito do Portugal 2020, e assume, claramente, o carimbo de projeto estruturante para o nosso Concelho.

Concretizando-se esta Constituição de Direito de Superfície, a Serafim Silva – Atividades Hoteleiras, S.A. terá sempre ligação ao projeto, por o ter viabilizado.

Contamos, assim, com a aprovação do nosso pedido, ficando a aguardar a vossa resposta, com a brevidade possível, para que possa ser iniciada a tramitação administrativa inerente ao processo.

Com os mais cordiais cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro (Dr.)



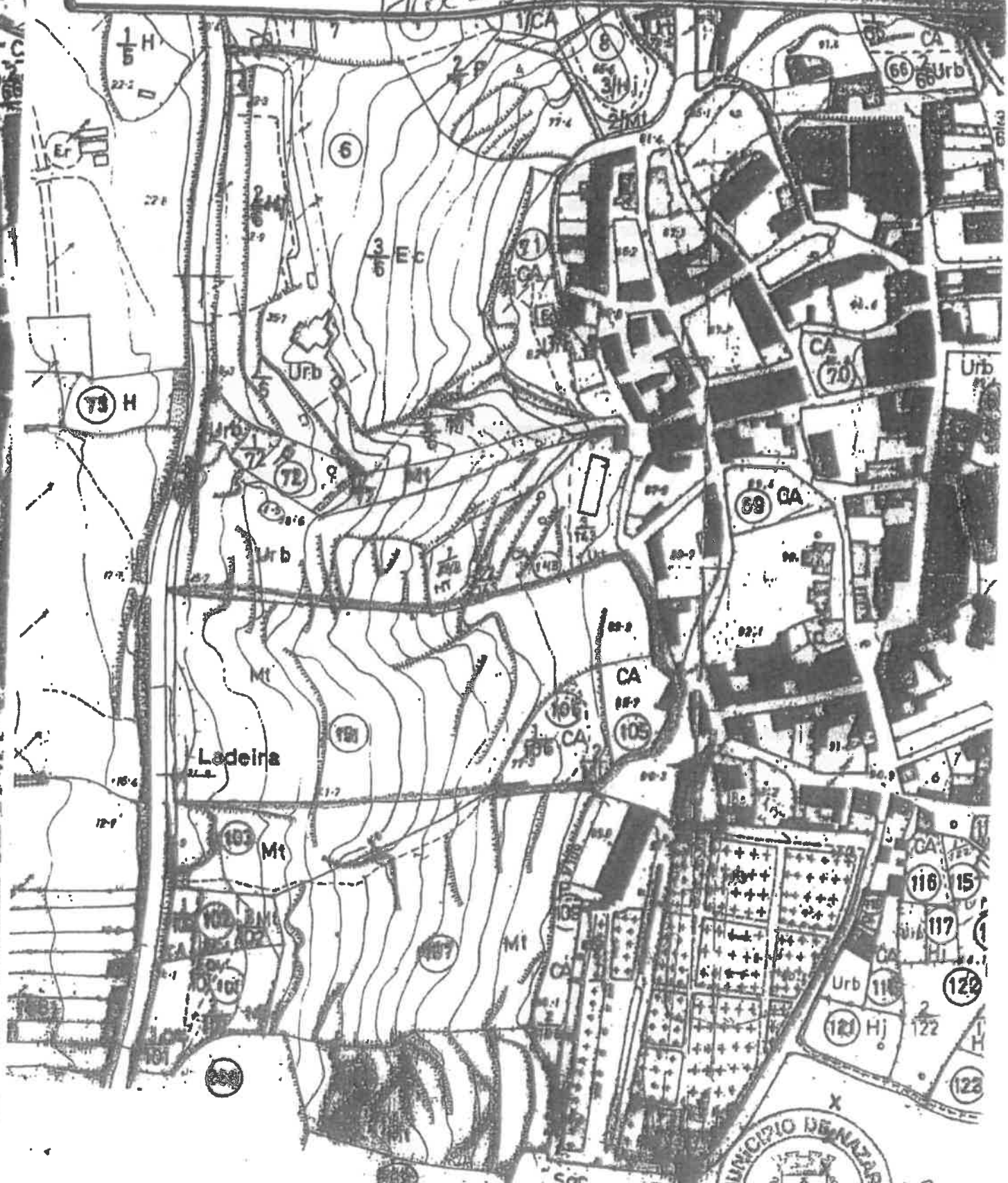
INSTITUTO GEOGRÁFICO PORTUGUÊS

Freguesia NAZARE

PROC 29/2011

PRECÍB. AMPLIADO DE PLANO URBANO

ESCALA



ANEXO III

Serafim Silva Act. Hot. Sa

Rua Abel da Silva nº23 Pederneira

Nazaré

Exmo.Sr.

Presidente da Camara Municipal da Nazaré

Presente à reunião de 24 de Abril de 2019, do conselho de administração da empresa Serafim Silva Actividades Hoteleiras Sa. , o vosso ofício Nº 10/GAP/2019, que mereceu a seguinte apreciação :

1ª Congratulamos pela decisão do presente executivo da Camara Municipal da Nazaré em criar um novo acesso, ao lugar da Pederneira. Aspiração à muito desejada pela população da Pederneira, que virá criar sem duvida uma nova dinâmica e desenvolvimento a este lugar da Nazaré.

2ª Tendo o mesmo acesso a configuração de um funicular, e não de um teleférico, parece-nos o mesmo muito mais acessível a todos os escalões etários da população.

3ª Em 2011 a empresa Serafim Silva Sa. guardou uma parcela de terreno do artigo de matriz nº 10250 e de registo na Conservatória nº 5336, localizada a sul do edifício do Spa, para a futura construção de um acesso à Pederneira, situação que ainda hoje se mantém.

De salientar que este artigo matricial, contem uma área coberta de 444,9me2 (Spa e apartamentos) uma área descoberta de 12891,1m2 , que inclui o jardim do hotel Miramar.

4ª Foi tomada a decisão por unanimidade do Conselho de Administração da empresa Serafim Silva Sa. da constituição de direito de Superfície a favor da Camara Municipal da Nazaré, nos seguintes termos :

- a) Cedência a Sul do edifício do Spa do terreno necessário para a construção do edifício do Funicular.
- b) Cedência ao longo da encosta do terreno necessário para a construção dos carris do funicular. Sendo criada uma área de segurança de 2m para cada lado dos carris como área de protecção , devendo a mesma ser vedada. A responsabilidade da limpeza desta área é da Camara Municipal da Nazaré.
- c) Não poderá ser dada ao terreno outro uso que não o agora indicado.
- d) O terreno cedido não pode ser, por qualquer forma ou titulo, onerado, cedido ou transferido sem nossa autorização.
- e) Será da responsabilidade do Município, todos os encargos e custos com a realização e manutenção do equipamento ,assim como de todas as responsabilidades inerentes ao seu funcionamento.

- f) Esta cedência de superfície é feita por 99 anos, renovável por iguais períodos, desde que a Câmara Municipal da Nazaré mantenha o interesse.
- g) O direito de superfície extingue-se, com o desinteresse manifesto por parte da Câmara Municipal da Nazaré em relação ao equipamento aqui referido.
- h) A empresa Serafim Silva Act. Hot. Sa. não pretende receber, qualquer tipo de compensação financeira ou outra pela presente cedência de superfície.

Nazaré 27 de Abril de 2019

O Presidente do Conselho de Administração

~~Serafim Silva~~
~~Actividades Hoteleiras, S.A.~~
~~A Administração~~

