

**LOCAL:** Avenida da República, nº 11 — Nazaré

**ASSUNTO:** “Formulário nº 4786 - Licenciamento para Obras de Edificação”

**PROCESSO Nº:** 225/21

**REQUERIMENTO Nº:** 992/23

**DELIBERAÇÃO:**

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

À Reunião de Câmara  
26-07-2023



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

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na ordem do dia da  
próxima reunião da Câmara  
Municipal, conforme Despacho do Sr.  
Presidente. 01-08-2023



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,  
Concordo, pelo que proponho o indeferimento do pedido com base nos  
fundamentos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo  
para tomada de decisão final.

26-07-2023



Maria Teresa Quinto  
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

## INFORMAÇÃO

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

### 1. RESULTADO DA AUDIÊNCIA PRÉVIA

Tendo-se notificado o titular do processo pelo ofício nº 1417, de 26/04/2023, para se pronunciar em sede de audiência prévia, este apresentou correções ao projeto que motivam a reavaliação da operação urbanística.

### 2. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se do pedido de licenciamento de e uma edificação destinada a comércio e habitação, sita na Avenida da República, nº 11 — Nazaré.

O projeto apresentado caracteriza a operação urbanística como obras de alteração e ampliação. Na realidade no local existe uma edificação em estado de conservação muito deficiente.

#### a) Questão prévia

Pretende o requerente que a operação urbanística se enquadre no Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, bem como nas portarias anexas ao referido diploma, nomeadamente a portaria nº 304/2019 de 12 de setembro.

Para que uma operação urbanística de reconstrução ou de ampliação seja considerada operação de reabilitação enquadrável no disposto no Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho, é necessário que essas obras sejam condicionadas por circunstâncias pré-existentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, conforme dispõe a subalínea ii) da alínea a) do art.º 3º.

No caso em apreço a operação urbanística pressupõe a manutenção apenas de parte do edifício (parte das paredes exteriores), todo o miolo do edifício pavimentos incluídos vão ser demolidos e reconstruídos de novo.

A operação urbanística não se considera assim estar condicionada por circunstâncias pré-existentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, porque a preexistência que se mantém não justifique que não seja cumprida a legislação técnica aplicável, pelo que não pode ser considerada de operação de reabilitação e não se aplica o Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho.

### 3. SANEAMENTO

Feito o saneamento e a apreciação liminar do processo ao abrigo do nº 1 do art.º 11º Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, verifica-se que o processo se encontra corretamente instruído e que o requerente tem legitimidade para o apresentar.

### 4. ANTECEDENTES

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

- Processo nº 80/91, 111/91, 121/11, 207/91, 147/17, 161/85, 690/17, 321/18.

## 5. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido por domínio hídrico.

## 6. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

Foram consultadas as seguintes entidades:

- CCDRLVT: emitiu parecer favorável.
- APA, IP: emitiu parecer favorável.

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

De acordo com o PDMN ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 97/97, publicada em Diário da República (D.R.), I Série - B, n.º 13, de 16 de janeiro de 1997, com 1.ª alteração publicada em D.R., II Série, n.º 126, de 1 de junho de 2002 (Declaração n.º 168/2002), 2.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 216, de 9 de novembro de 2007 (Edital n.º 975/2007), suspensão parcial publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2010 (Aviso n.º 7164/2010), 1.ª correção material publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 106, de 2 de junho de 2016 (Aviso n.º 7031/2016), alteração por adaptação publicada em D. R., 2.ª Série, n.º 179, de 18 de setembro de 2019 (Aviso n.º 14513/2019), 3.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 159, de 17 de agosto de 2020 (Aviso n.º 11982/2020) e 4.ª alteração publicada em D.R., 2.ª Série, n.º 134, de 13 de julho de 2022 (Aviso n.º 13958/2022), o local está inserido em:

### Na planta de ordenamento

“Espaço urbano de nível I – Centro histórico da Nazaré” aplicando-se o disposto no art.º 31.º. De acordo com o entendimento perfilado pela Chefe da DPU e que está apenso ao processo, o projeto apresentado cumpre os parâmetros da alínea c) do n.º 3 do art.º 31.º do regulamento do plano.

### Na planta do Ordenamento – Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira.

“Zona terrestre de proteção - Margem” e “áreas críticas de reabilitação e regeneração”

A operação urbanística no que se refere à ampliação volumétrica acima do solo, visa a retificação volumétrica e harmonização com a cêrcea dominante.

## 8. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia, mas pelas razões enunciadas na alínea a) do n.º 1 desta informação não se considera uma operação de reabilitação urbana.

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

O projeto de arquitetura está instruído com termo de responsabilidade do autor pelo que nos termos do disposto no n.º 8 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, está dispensada a verificação das condições do interior da edificação.

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

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

O elevador proposto não possui as dimensões previstas no n.º 1 do, portanto 2.6.2 das normas técnicas. A porta de acesso ao quarto acessível em todos os fogos não cumpre o disposto no ponto 4.9.6 das normas técnicas. A solução de um ascensor de dimensões inferiores aos mínimos regulamentares é uma opção conceptual que não está condicionada por qualquer pré-existência.

#### **11. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA**

Aceitável.

#### **12. ENQUADRAMENTO URBANO**

Aceitável.

#### **13. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS**

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

#### **14. CONCLUSÃO**

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e considerando o acima exposto propõe-se o seu indeferimento abrigo da alínea a) do n.º 1 do art.º 24.º do mesmo diploma legal.

26-07-2023



Paulo Contente  
Arquiteto



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

**PARECER da CCDR LVT no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)**

**- ARTIGO 13.º-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**

|               |  |                      |   |  |
|---------------|--|----------------------|---|--|
| Parecer n.º   | S09424-202307-P-00216-DSOT             | Requerimento         | NZR2023/00025   |  |
| Processo CCDR | 450.10.204.00880.2021                  | Operação Urbanística | Obras de alteração e ampliação de um edifício de habitação, comércio e serviços |  |
| Requerente    | TRANSFOR - Engenharia e Construção, SA | Concelho             | Nazaré  |  |
|               |  | Freguesia            | Nazaré  |  |
|               |  | Local                | Av. da República, 11 - Nazaré   |  |

**ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO**

|   |   |
|---|---|
| Diploma aplicável                       | Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto. |
| Motivo (ex: servidão, restrição, outro) | Reserva Ecológica Nacional  |

**APRECIÇÃO**

O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela Câmara Municipal da Nazaré através do portal autárquico RJUE, a fim de obter parecer no âmbito do artigo 13.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

**ANTECEDENTES**

Em 16/11/2021 foi emitido o parecer n.º S14566-202111-P-00349-DSOT de teor favorável em sede do RJUE NZR2021/00310.

Em 23/11/2021 foi emitida a decisão n.º S15013-202111-D-01006-DSOT/DGT de teor desfavorável, em sede do RJUE NZR2021/00310, fundamentada no parecer desfavorável emitido pela APA.

Constata-se que nesta data a APA emitiu parecer desfavorável por entender que a pretensão não cumpria com o IGT. Em 09/11/2022 foi emitido o parecer n.º S15640-202211-P-00325-DSOT, em sede do RJUE NZR2022/00381 de teor favorável.

Em 15/11/2022 a CCDR emitiu Decisão n.º S15964-202211-D-01010-DSOT/DGT, em sede do RJUE NZR2022/00381 de teor favorável condicionado, face ao parecer da APA.

Em 28/03/2023 foi emitido o parecer n.º S04593-202303-P-00105-DSOT, em sede do RJUE NZR2023/00011 de teor favorável.

**DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO**

De acordo com o âmbito desta consulta informa a Câmara Municipal da Nazaré, este pedido trata de um licenciamento de construção de um edifício, sito na Avenida da República, n.º 11, Nazaré.

Considerando que o projeto agora apresentado é distinto do que foi enviado em momento anterior para consultas externas, julga-se que se deverá promover a novas consultas externas:

CONSULTAS AO ABRIGO DO DISPOSTO NO ART.º 13.º-A

- CCDRLVT, consulta efetuada no âmbito do art.º 42º e anexo III do D.L. n.º 166/08, de 22 de agosto, na sua redação atual;

- Agência Portuguesa do Ambiente, IP, ao abrigo do art.º 4º e art.º 18º do DL nº 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação.

Atentos aos elementos enviados, verifica-se que as alterações apresentadas, e, no âmbito da REN não vêm agravar a situação anteriormente autorizada por esta CCDR, nos termos do artigo 42.º do Regime jurídico da REN, assim sendo, mantem-se o anterior parecer:

De acordo com os elementos processuais, esta consulta é relativa a um pedido para licenciamento de obras de alteração e ampliação, referente à reabilitação de um edifício de habitação e comércio. O prédio urbano onde se pretende realizar a ação, está situado na Avenida Da República N.º 11 e encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré sob o n.º 2285, e inscrito na matriz predial urbana, sob o n.º 10598-P.



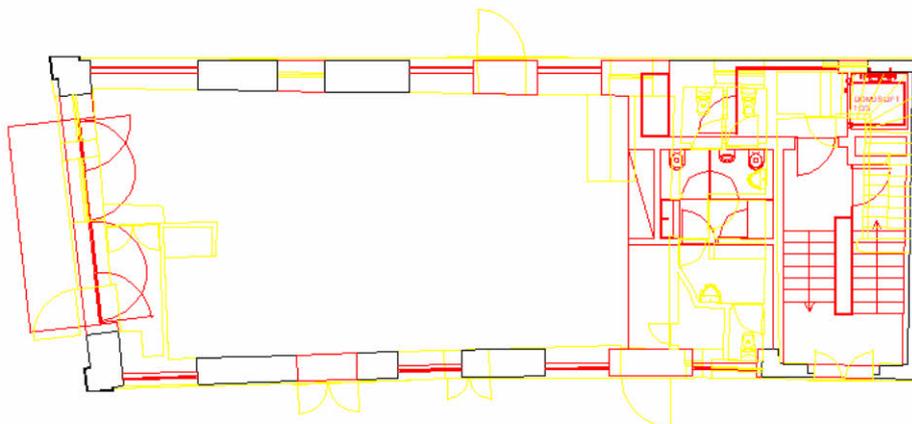
Figura 3 - Vista do edifício a partir da Marginal.



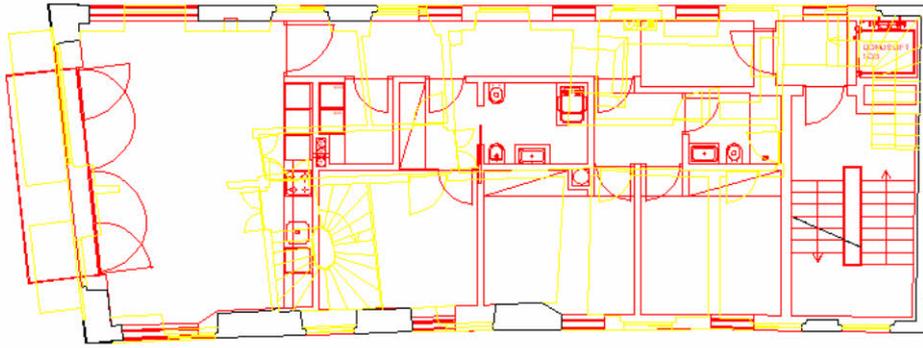
Figura 2 - Vista do edifício a partir da Marginal.



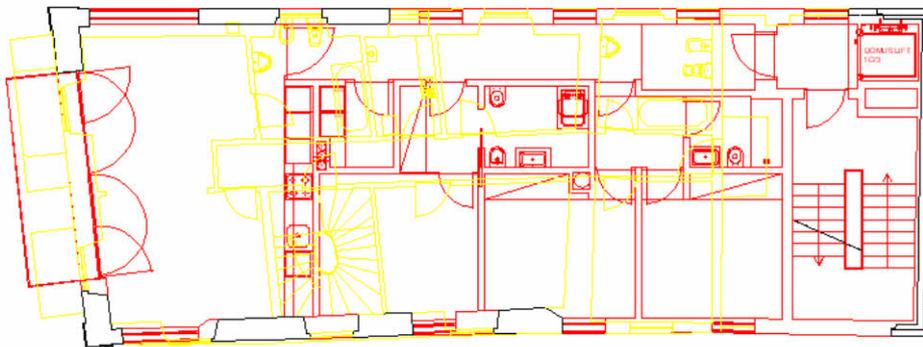
Carta Militar - localização do prédio e orto foto mapa



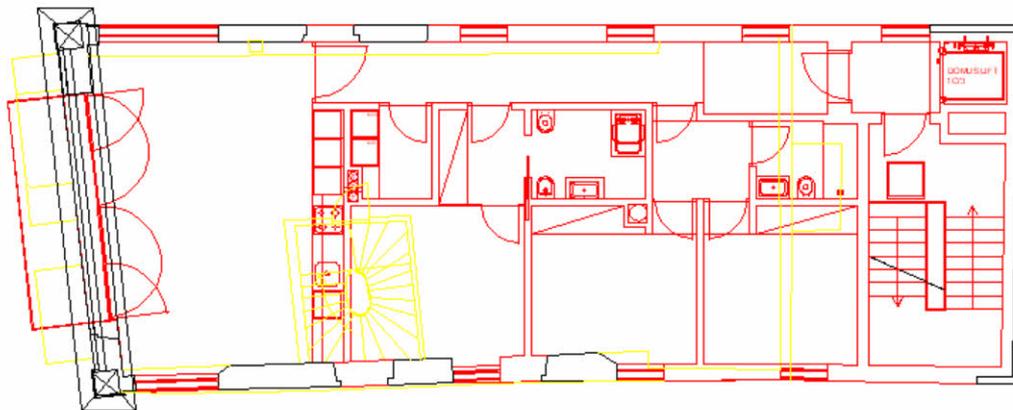
Proposta - Piso -1 do RJUE em análise - alterações



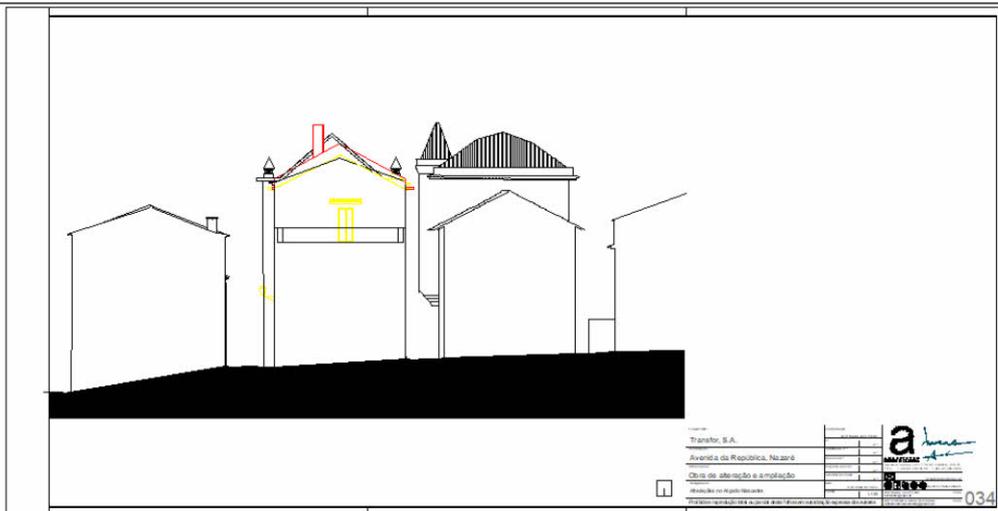
Proposta - Piso -2 do RJUE em análise - alterações



Proposta - Piso -3 do RJUE em análise - alterações



Proposta - Sótão do RJUE em análise - alterações



Alçado Nascente - alterações



Alçado Sul - Alterações



Alçado Poente - Alterações

De acordo com o Planta de Ordenamento - Programa da Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel a pretensão está inserida parcialmente em Zona Terrestre de Proteção - margem, assim como, parcialmente em áreas críticas de reabilitação/regeneração, a restante área está inserida em áreas predominantemente artificializadas. De acordo com a Planta de Ordenamento do RPDM a ação está inserida no Perímetro Urbano, Centro Histórico em Espaço Urbano de nível I da Vila da Nazaré.

**ANÁLISE**

Não dispondo o concelho da Nazaré de Carta da REN publicada, aplica-se o disposto no DL n.º 166/2008, na redação dada pelo DL n.º 239/2012, mais precisamente no artigo 42.º - "Inexistência de delimitação municipal", onde se lê no seu ponto 1, "Carece de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional a realização dos usos e ações previstos no n.º 1 do artigo 20.º nas áreas identificadas no anexo III do presente decreto-lei, que dele faz parte integrante, que ainda não tenham sido objeto de delimitação."

Da análise da carta militar, dos elementos disponibilizados pela Câmara Municipal da Nazaré, conclui-se que a pretensão se localiza a menos de 200m da base da arriba, confina com linha de máxima preia-mar de águas-vivas equinociais na direção do interior do território, ao longo da costa marítima, pelo que está perante a situação especificada na alínea c) do Anexo III do Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Nestes termos a pretensão carece de autorização da CCDRLVT nos termos do artigo 42.º do RJREN.

Da análise efetuada conclui-se o seguinte:

- Atendendo a que a nova proposta enviada não vêm agravar a situação anteriormente analisada nos termos do artigo 42.º do Regime jurídico da REN que mereceu o parecer favorável desta CCDR, considerando-se que a proposta corresponde a reabilitação de um edifício preexistente, garantindo a sua integração no contexto urbano envolvente, propondo diversas tipologias entre elas: obras de alteração e ampliação (entende-se contida no perímetro existente sem aumento da altura da fachada.
- Mantêm-se o entendimento de que a proposta não deverá agravar as situações existentes em termos de estabilidade da arriba ou induzir um acréscimo de risco para a segurança de pessoas e bens.
- O Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré integra o local em perímetro urbano - Centro Histórico, Espaços Urbanos de nível I, em áreas consolidadas o qual se rege pelo disposto nos artigos 30.º, 31.º e 41º a 42º do regulamento do PDM, competindo à CM garantir a respetiva conformidade.
- No entanto atendendo às Alterações por Adaptação do Plano Diretor Municipal da Nazaré para compatibilização das normas ao Programa da Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel (POC-ACE), relativas ao Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, (regulamentado pelo artigo 62.º), verifica-se através da Planta - Modelo Territorial - Programa da Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel uma pequena faixa da área a intervencionar está abrangida por Zona Terrestre de Proteção na margem, e áreas Críticas em áreas de reabilitação/regeneração, a restante área a intervencionar, está localizada nas áreas Predominantemente Artificializadas.
- Verifica-se que a APA já havia emitido parecer favorável condicionado (como anteriormente mencionado), esta entidade também foi consultada neste âmbito, mas até à data desta análise ainda não havia inserido o parecer.

Face ao exposto esta CCDR mantém o anterior parecer, ou seja, **autoriza a pretensão**, nos termos do artigo 42.º do Decreto-Lei nº 166/2208, de 22 de agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 124/2019, de 28 de agosto. **Cabe à Câmara Municipal da Nazaré a aferição do cumprimento integral do disposto no seu PDM.**

**PARECER**

| Favorável | X |  | Desfavorável |  |  |
|-----------|---|--|--------------|--|--|
|           |   |  |              |  |  |

O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território,

(Por delegação de competências do Despacho n.º 6432/2022 (DR, 2.ª série, de 20/05/2022))

Carlos Pina

/S

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**  
Data: 2023.07.05 13:38:49+01'00'





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

## 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 | S10003-202307-D-00616-DSOT/DGT           | Requerimento         | NZR 2023 / 00025   |  |
|             |  | Operação Urbanística | Projeto de alteração/ampliação de edifício de habitação multifamiliar e comércio |  |
| Requerente  | Transfor - Engenharia e Construção, S.A. | Concelho             | Nazaré   |  |
|             |  | Freguesia            | Nazaré   |  |
|             |  | Local                | Avenida da República, n.º 11 - Nazaré  |  |

### APRECIÇÃO

#### 1 - Antecedentes

Encontram-se referenciados no Portal do Licenciamento SIRJUE os seguintes processos antecedentes:

- [NZR 2021/00310](#) - a CCDRLVT emitiu em 23/11/2021 a Decisão n.º S015013-202111-D-01006-DSOT/DGT de teor desfavorável, face ao parecer desfavorável da APA;
- [NZR 2022/00381](#) - a CCDRLVT emitiu em 15/11/2022 a Decisão n.º S015964-202211-D-01010-DSOT/DGT de teor favorável condicionado ao parecer da APA;
- [NZR 2023/00011](#) - a CCDRLVT emitiu em 05/04/2023 a Decisão n.º S04966-202304-D-0304-DSOT/DGT de teor favorável condicionado ao parecer da APA.

#### 2 - Caracterização

Trata-se do projeto de alteração/ampliação de um edifício de habitação multifamiliar e comércio sito na Avenida da República, n.º 11, na freguesia e concelho da Nazaré. Encontra-se instruído como projeto de alterações possuindo peças gráficas com a representação nas cores convencionais. Pretende-se a ampliação do edifício em banda que passa de 3 pisos para 4 pisos acima da cota de soleira e 1 piso em cave, com a cércea de 10,38m, totalizando a área de implantação de 151,94m<sup>2</sup> e a área de construção de 604,50m<sup>2</sup>. Contempla 3 frações para fogos e 1 fração para comércio. Não se prevê estacionamento de apoio.

#### 3 - Pareceres

APA - Agência Portuguesa do Ambiente emitiu parecer favorável condicionado em 11/07/2023, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o ofício n.º S043060-202307-ARHTO.DRHL, dirigido à CCDRLVT, consubstanciando parecer favorável condicionado nos seguintes termos:

“(…) vimos, por este meio, comunicar o seguinte:

1. A pretensão corresponde a uma nova versão do projeto de alterações e ampliação do edifício sito na Avenida da República 11, na Nazaré;
2. Em comparação com as versões anteriores foi eliminado o piso proposto abaixo da cota de soleira, tendo ficado esclarecidas as dúvidas levantadas, por esta ARH, aos anteriores procedimentos SIRJUE, quanto à pré-existência de um piso em cave, ou abaixo da cota de soleira, e quanto à pretensão da realização de escavações na margem;

3. Na análise da pretensão teve-se em consideração o seguinte enquadramento normativo legal: Programa da Orla Costeira Alcobça - Cabo Espichel (POC-ACE) - Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019, de 11 de abril; Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) da Nazaré ao POC-ACE - Aviso n.º 14513/2019, de 18 de setembro; Lei que estabelece a Titularidade dos Recursos Hídricos (LTRH) - Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação; Lei da Água (LA) - Lei n.º 58/2005, de 28 de dezembro, na sua atual redação; Regime da Utilização dos Recursos Hídricos (RURH) - Decreto-Lei 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação;

4. A pretensão localiza-se em parcela da margem abrangida por um auto de delimitação, publicado em DR III, N.º 84, 11-04-78, ou seja, localiza-se em parcela privada da margem pública das águas do mar, onerada com servidão administrativa, nos termos do disposto nos artigos 12.º e 21.º da LTRH;

5. Assim, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 62.º da LA, a realização de construções está sujeita a autorização prévia de utilização de recursos hídricos, quando incidam sobre leitos, margens e águas particulares;

6. De acordo com a alínea g) do n.º 3 do artigo 62.º do RURH, a realização de construções só é permitida quando não afete o respeito pelo estabelecido no plano específico de gestão das águas ou em plano especial de ordenamento do território;

7. Estando a pretensão, de acordo com o POC-ACE, inserida cumulativamente em "margem" e em "Área Crítica - Reabilitação Urbana", e estando a proposta de ampliação, da presente pretensão, enquadrada na envolvente urbana em termos de volumetria e alinhamentos de cêrcea, considera-se não haver óbice à mesma, por se enquadrar nas exceções previstas na NE 18 -face à sua localização em "Área Crítica - Reabilitação Urbana".

8. Tendo em conta que o POC-ACE só vincula entidades públicas deverá ser a CM da Nazaré a pronunciar-se sobre esta matéria, com base no PDM da Nazaré dado ser o IGT que vincula diretamente os particulares e para o qual já foram transpostas as normas do POC-ACE através do Aviso n.º 14513/2019 do DRE -Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal da Nazaré.

Face ao exposto e às competências da APA/ARHTO no âmbito da LTRH, da LA e RURH reitera-se o **parecer favorável**, emitido anteriormente, **condicionado à emissão do título - Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos** - a ser requerido através do separador Licenciamento Único da plataforma de licenciamento SILiAmb (<https://siliamb.apambiente.pt>), por sua vez, dependente da verificação do cumprimento do disposto no artigo 62.º da LA e no artigo 62.º (Construções) do RURH, cuja verificação do cumprimento do IGT se enquadra nas competências da CM da Nazaré.

A emissão do presente parecer não dispensa a obtenção do título, devendo, para o efeito, o requerente mencionar a n/ referência, bem como apresentar/anexar o respetivo projeto e a evidência da validação (notificação/parecer de aprovação) emitida pela Câmara Municipal."

CCDR LVT emitiu parecer favorável em 05/07/2023, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o Parecer n.º S09424-202307-P-00216-DSOT de 05/07/2023, consubstanciando parecer favorável.

#### 4 - Outras matérias

Compete ao município verificar o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território e o enquadramento nos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis (ex: RJAIA, RJRAN), procedendo à rejeição ou indeferimento dos requerimentos, dos pedidos e das comunicações prévias nos termos dos artigos 11.º e 24.º do RJUE na sua redação atual.

#### DECISÃO

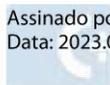
|  |   |              |              |  |
|--|---|--------------|--------------|--|
| Favorável  | X | Condicionado | Desfavorável |  |
| Nos termos do parecer da APA (ofício n.º S043060-202307-ARHTO.DRHL). |   |              |              |  |



O Diretor de Serviços do Ordenamento do Território,  
(Competências delegadas pelo Despacho n.º 6432/2022, de 2 de maio, publicado na 2ª série do DR de 20 de maio de 2022)

Carlos Pina  
/PT

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**  
Data: 2023.07.14 17:22:51+01'00'





CCDR LVT - Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo  
Rua Alexandre Herculano 37  
Lisboa  
1250-009 - LISBOA

| S/ referência | Data | N/ referência                    | Data |
|---------------|------|----------------------------------|------|
|               |      | <b>S043060-202307-ARHTO.DRHL</b> |      |
|               |      | <b>ARHTO.DRHL.00149.2021</b>     |      |

Assunto: SIRJUE NZR2023/00025 - Licenciamento de projeto de alterações e ampliação de edifício multifamiliar, sito na Avenida da República 11, Nazaré. Req: Transfor, Engenharia e Construção, S.A.

Relativamente ao requerimento referido em epígrafe e respetiva resposta à consulta realizada na plataforma eletrónica (SIRJUE), vimos, por este meio, comunicar o seguinte:

1. A pretensão corresponde a uma nova versão do projeto de alterações e ampliação do edifício sito na Avenida da República 11, na Nazaré;
2. Em comparação com as versões anteriores foi eliminado o piso proposto abaixo da cota de soleira, tendo ficado esclarecidas as dúvidas levantadas, por esta ARH, aos anteriores procedimentos SIRJUE, quanto à pré-existência de um piso em cave, ou abaixo da cota de soleira, e quanto à pretensão da realização de escavações na margem;
3. Na análise da pretensão teve-se em consideração o seguinte enquadramento normativo legal: Programa da Orla Costeira Alcobça – Cabo Espichel (**POC-ACE**) – Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019, de 11 de abril; Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal (**PDM**) da Nazaré ao POC-ACE – Aviso n.º 14513/2019, de 18 de setembro; Lei que estabelece a Titularidade dos Recursos Hídricos (**LTRH**) – Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação; Lei da Água (**LA**) – Lei n.º 58/2005, de 28 de dezembro, na sua atual redação; Regime da Utilização dos Recursos Hídricos (**RURH**) – Decreto-Lei 226-A/2007, de 31 de maio, na sua atual redação;
4. A pretensão localiza-se em parcela da margem abrangida por um auto de delimitação, publicado em DR III, N.º 84, 11-04-78, ou seja, localiza-se em parcela privada da margem pública das águas do mar, onerada com servidão administrativa, nos termos do disposto nos artigos 12.º e 21.º da LTRH;
5. Assim, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 62.º da LA, a realização de construções está sujeita a autorização prévia de utilização de recursos hídricos, quando incidam sobre leitos, margens e águas particulares;

(Solicita-se que na resposta seja indicada a referência deste documento)



6. De acordo com a alínea g) do n.º 3 do artigo 62.º do RURH, a realização de construções só é permitida quando não afete o respeito pelo estabelecido no plano específico de gestão das águas ou em plano especial de ordenamento do território;
7. Estando a pretensão, de acordo com o POC-ACE, inserida cumulativamente em "margem" e em "Área Crítica – Reabilitação Urbana", e estando a proposta de ampliação, da presente pretensão, enquadrada na envolvente urbana em termos de volumetria e alinhamentos de cércea, considera-se não haver óbice à mesma, por se enquadrar nas exceções previstas na NE 18 - face à sua localização em "Área Crítica – Reabilitação Urbana".
8. Tendo em conta que o POC-ACE só vincula entidades públicas deverá ser a CM da Nazaré a pronunciar-se sobre esta matéria, com base no PDM da Nazaré dado ser o IGT que vincula diretamente os particulares e para o qual já foram transpostas as normas do POC- ACE através do Aviso n.º 14513/2019 do DRE - Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal da Nazaré.

Face ao exposto e às competências da APA/ARHTO no âmbito da LTRH, da LA e RURH reitera-se o **parecer favorável**, emitido anteriormente, **condicionado à emissão do título – Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos** – a ser requerido através do separador Licenciamento Único da plataforma de licenciamento SILiAmb (<https://siliamb.apambiente.pt>), por sua vez, dependente da verificação do cumprimento do disposto no artigo 62.º da LA e no artigo 62.º (Construções) do RURH, cuja verificação do cumprimento do IGT se enquadra nas competências da CM da Nazaré.

A **emissão do presente parecer não dispensa a obtenção do título**, devendo, para o efeito, o requerente mencionar a n/ referência, bem como apresentar/anexar o respetivo projeto e a evidência da validação (notificação/parecer de aprovação) emitida pela Câmara Municipal.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão de Recursos Hídricos do Litoral

Catarina Patriarca

((No uso das competências subdelegadas pelo Despacho n.º 14778/2022, publicado no DR n.º 249, 2.ª Série, de 28/12/2022))