

LOCAL: Rua do Guilhim Nº 1,3,5 E 7 e Av. da República nº 11 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº WSA2385 - Certidão Diversos”

PROCESSO Nº: 627/23

REQUERIMENTO Nº: 172/24

DELIBERAÇÃO:

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

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de
Câmara
09-02-2024



Manuel António Sequeira

Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Em Exercício de Funções

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da próxima
reunião da Câmara Municipal, conforme
Despacho do Sr. Presidente da Câmara
em exercício.

09-02-2024



Helena.Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

1- IDENTIFICAÇÃO

Através do requerimento registado com o n.º 172/24 vem o interessado solicitar a emissão de uma certidão em como o imóvel se encontra inserido em área de reabilitação urbana para efeitos da aplicação do IVA à taxa reduzida de 6%, prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho, na sua atual redação.

2- ENQUADRAMENTO LEGAL

Para o efeito requerido deverá o pedido ter enquadramento legal de acordo com o estabelecido no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF):

“ Artigo 45.º

Prédios urbanos objecto de reabilitação

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)”

3- ANTECEDENTES

Processo n.º 627/23 –Requerimento registado com o n.º 2072/23

Refere-se ao pedido de licenciamento de obras de alteração e ampliação do edifício em questão tendo sido deliberado em reunião de câmara realizada em 27.11.2023 aprovar o projeto de arquitetura, nos termos da proposta da decisão da chefe da DPU de 09.11.2023 que por sua vez concordou e teve como base o parecer técnico emitido em 06.11.2023.

4- ANÁLISE

Analisado o requerido e face ao pedido de instruções solicitado pelo arquiteto Paulo Contente em 22.01.2024 quanto ao que agora é requerido, cumpre-me informar que:

- a) O edifício em questão insere-se em Área de Reabilitação Urbana (ARU) publicada em Aviso n.º 7169/2016 no Diário da República, 2.ª série, n.º 108, de 6 de junho de 2016;
- b) De acordo com o projeto de arquitetura aprovado, o edifício será objeto de intervenção de reabilitação urbana na componente da reabilitação de edifícios, promovida pelo proprietário, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual.

Cumprindo assim cumulativamente ambas as condições previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF para que possa ser emitida a certidão requerida e em apreciação em como o imóvel se encontra inserido em área de reabilitação urbana para efeitos da aplicação do IVA à taxa reduzida de 6%, prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho, na sua atual redação.

Ora, conforme o anteriormente já mencionado no ponto 3, foi deliberado em reunião de câmara realizada em 27.11.2023 aprovar o projeto de arquitetura, nos termos da proposta da decisão da chefe da DPU de 09.11.2023 que, por sua vez concordou e teve como base o parecer técnico emitido em 06.11.2023, do qual se extrai o seguinte:

“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.** “*

“7. ENQUADRAMENTO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

A operação urbanística situa-se na ARU da Praia, mas pelas razões enunciadas na alínea a) do nº 2 desta informação não se considera uma operação de reabilitação urbana.”

De facto, confirmo que não se aplica o Decreto-Lei n.º95/2019, de 18 de julho, que revogou o Decreto-Lei n.º53/2014, de 8 de abril, só que, não poderemos concluir, com base nesse enquadramento e só, que não se trata de uma operação de reabilitação urbana já que, para além deste, a alínea a) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF refere também outro, ou seja, abrange também os prédios urbanos que *“Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.”*

5- CONCLUSÃO

Com base no referido e pese embora esta questão, o se considerar ou não uma operação de reabilitação urbana, só releva, no caso em concreto, para efeitos fiscais, designadamente a aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% e nas taxas urbanísticas aplicáveis, de acordo com o Regulamento da Urbanização e Edificação do Município da Nazaré, considero que importa clarificar, para que não possam surgir dúvidas.

Assim, proponho que seja submetido ao órgão executivo no sentido de, esclarecer, que o enquadramento referido no ponto 7 da informação prestada em 06.11.2023 e com base na qual foi deliberado, mediante minha proposta, em reunião de câmara realizada 27.11.2023, aprovar o projeto de arquitetura, se refere e só àquele pretendido pelo requerente, mas enferma de insuficiência, sendo redutor, por não ter sido mais abrangente e não ter previsto aquele também previsto na lei *““Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios*



promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.” tratando-se, por outra condição que não aquela referida e pretendida pelo requerente, de uma operação de reabilitação urbana na componente da reabilitação de edifícios.

09-02-2024

Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

LOCAL: Rua do Guilhim Nº 1,3,5 e 7 e Av. da República nº 11 — Nazaré

ASSUNTO: “Formulário nº WSA2385 - Certidão Diversos”

PROCESSO Nº: 627/23

REQUERIMENTO Nº: 172/24

DESPACHO:

(Competência delegada conforme o Edital n.º 60/2021)

CHEFE DE DIVISÃO:

INFORMAÇÃO

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

1. IDENTIFICAÇÃO

A titular do processo solicitou a emissão de certidão para efeitos de redução do IVA artigo 18º e verba 2.23 da lista i - bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, CIVA.

Solicita-se assim da emissão de uma certidão em como a operação urbanística se enquadra nos critérios estabelecidos pelo referido Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho, na sua atual redação, aplicável às empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados na área de reabilitação urbana (ARU), visando a revitalização e valorização do espaço urbano e, como tal,

solicita-se a emissão de certidão, certificando a aplicação da taxa reduzida de IVA às obras a serem realizadas, nos termos e para efeitos exclusivos de Tributação de IVA à Taxa Reduzida em Obras de Reabilitação de Edifícios.

2. ANALISE

Nos termos da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré, Sítio da Nazaré e Pederneira, conforme o Aviso n.º 7169/2016, publicado em Diário da República (D.R.), 2.ª Série, N.º 108, de 6 de junho de 2016, o imóvel encontra-se inserido na Área de Reabilitação Urbana da Praia da Nazaré.

No âmbito da apreciação do projeto de arquitetura considerou-se que operação urbanística embora se situasse na ARU da Praia, não era uma operação de reabilitação urbana, porque não estava condicionada por circunstâncias pré-existentes que impossibilitassem o cumprimento da legislação técnica aplicável, porque a preexistência que se mantinha não justificava que não fosse cumprida a legislação técnica aplicável, pelo que não foi considerada de operação de reabilitação e não se aplicou o Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho.

De acordo com a deliberação de Câmara Municipal datada de 31/01/2022, as obras de construção não são consideradas operação de reabilitação, pelo que não usufruem dos benefícios fiscais e de redução de taxas.

O caso em apreço não pode ser considerado uma construção nova porquanto nos elementos de projeto caracteriza-se a operação urbanística como obras de alteração e ampliação. Nessas condições a deliberação de Câmara de 31/01/2022, não tem aplicação porquanto se refere a obras de construção (edificações novas).

Assim sendo e tratando-se de um assunto que em bom rigor tem mais a ver com matéria fiscal e não urbanística, solicitam-se instruções sobre a aplicabilidade dos benefícios fiscais.

22-01-2024



Paulo Contente
Arquiteto



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

LOCAL: Rua do Guilhim Nº 1,3,5 E 7 e Av. da República nº 11 — Nazaré

ASSUNTO: "Formulário nº 8058 - Licenciamento para Obras de Edificação"

PROCESSO Nº: 627/23

REQUERIMENTO Nº: 2072/23

DELIBERAÇÃO:

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

27/11/2023 aprovar o projeto de arquitetura, nos termos da proposta de decisão de chefe de DPU.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

À Reunião de Câmara
09-11-2023

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.
09-11-2023

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,
Concordo, pelo que proponho a aprovação do projeto de arquitetura com base nos fundamentos e termos do teor da informação, com submissão ao órgão executivo para tomada de decisão.

09-11-2023

Maria Teresa Quinto
Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

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

1. SANEAMENTO

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

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. ANTECEDENTES

Compulsadas as diferentes bases de dados municipais, neste momento foram localizados os seguintes processos antecedentes:

- Processo nº 80/91, 111/91, 121/11, 207/91, 147/17, 161/85, 690/17, 321/18 e 225/21.

4. CONDICIONANTES, SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O local está abrangido por domínio hídrico.



5. CONSULTAS A ENTIDADES EXTERNAS

No âmbito do processo antecedente 225/21, foram efetuadas consultas cujos pareceres se mantêm válidos para esta operação urbanística.

Foram consultadas as seguintes entidades:

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

6. 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 225/21, 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.

7. 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 2 desta informação não se considera uma operação de reabilitação urbana.

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

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

No restante estão cumpridas as normas legais aplicáveis.

9. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA - DL Nº 163/06, DE 8 DE AGOSTO

O plano de acessibilidades está instruído com termo de responsabilidade do seu autor, pelo que nos termos do disposto no nº 2 do art.º 3º do DL nº 163/16, de 8 de Agosto, na sua redação atual, está dispensada a sua apreciação prévia, pelo que se consideram cumpridos os requisitos técnicos de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada.

10. QUALIDADE ARQUITECTÓNICA

Aceitável.

11. ENQUADRAMENTO URBANO

Aceitável.

12. SITUAÇÃO PERANTE AS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS

O local está satisfatoriamente infraestruturado.

13. CONCLUSÃO

Feita a apreciação do projeto de arquitetura conforme dispõe o n.º 1 do art.º 20.º do RJUE, e considerando o acima exposto propõe-se a sua aprovação, fixando:

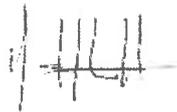
- O prazo de 24 meses para a conclusão da obra;
- A obtenção da autorização de utilização dos recursos hídricos junto da APA IP, conforme consta do parecer daquela entidade.

Caso a decisão venha a ser de aprovação do projeto de arquitetura e conforme dispõe o nº 4 do artigo 20º do RJUE, deverá o requerente apresentar no prazo de 6 meses a contar da notificação desse ato, os seguintes projetos de especialidade necessários à execução da obra (16 do III do Anexo I da Portaria nº113/2015, de 22 de abril):

- Projeto de estabilidade que inclua o projeto de escavação e contenção periférica;
- Projeto de alimentação e distribuição de energia elétrica ou ficha eletrotécnica;
- Projeto de instalação de gás certificado por entidade credenciada;
- Projeto de rede predial de águas;
- Projeto da rede predial de esgotos;
- Projeto de águas pluviais;
- Projeto de infraestruturas de telecomunicações (ITED);
- Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro;
- Projeto de instalações eletromecânicas, incluindo as de transporte de pessoas e ou mercadorias;
- Projeto de condicionamento acústico;

- Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, com a redação atual.

06-11-2023



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

APRECIACÃO

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.



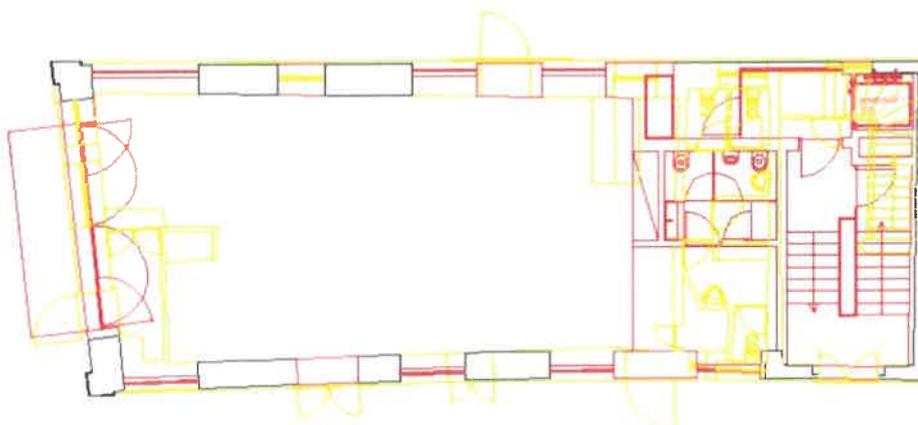
Figura 1 - Vista do edifício a partir da Marginal



Figura 2 - Vista do edifício a partir da Marginal



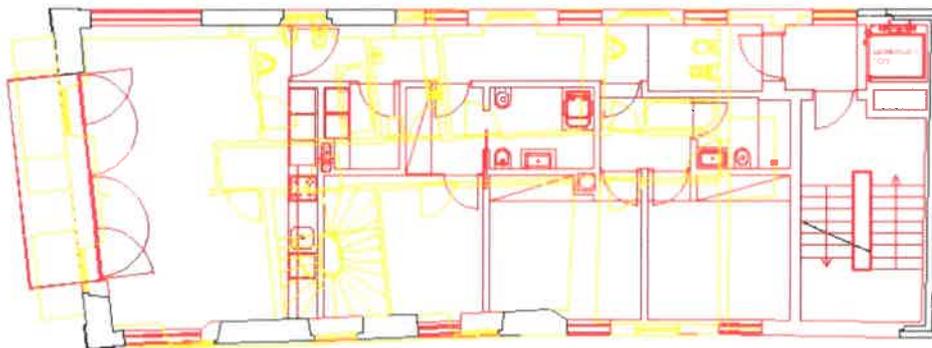
Carta Militar - localização do prédio e orto foto mapa



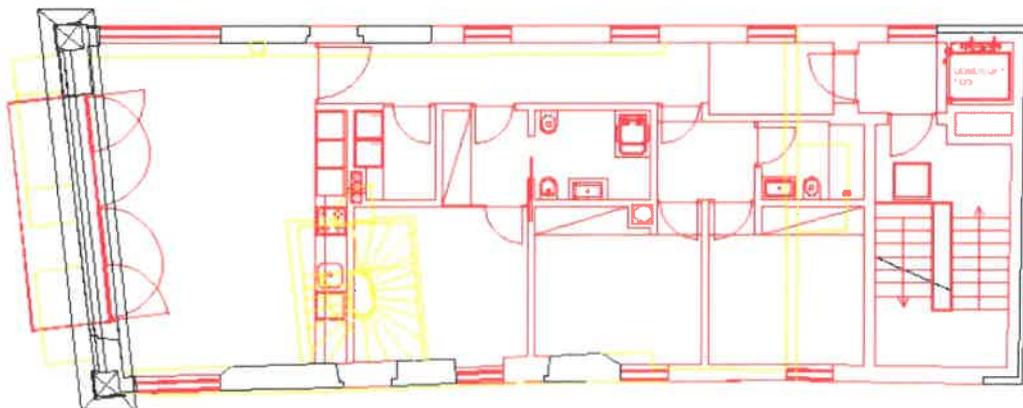
Proposta - Piso -1 do RJUE em análise - alterações



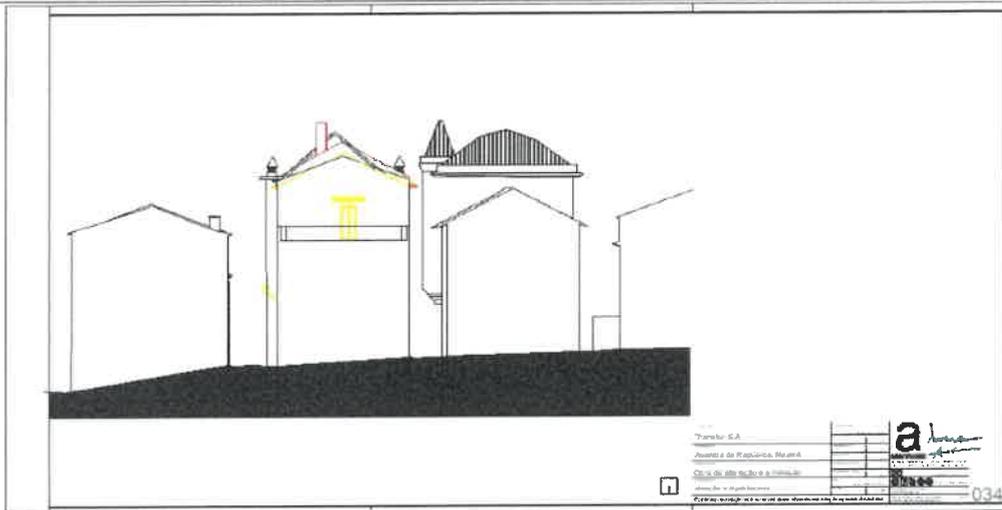
Proposta - Piso -2 do RJUE em análise - alterações



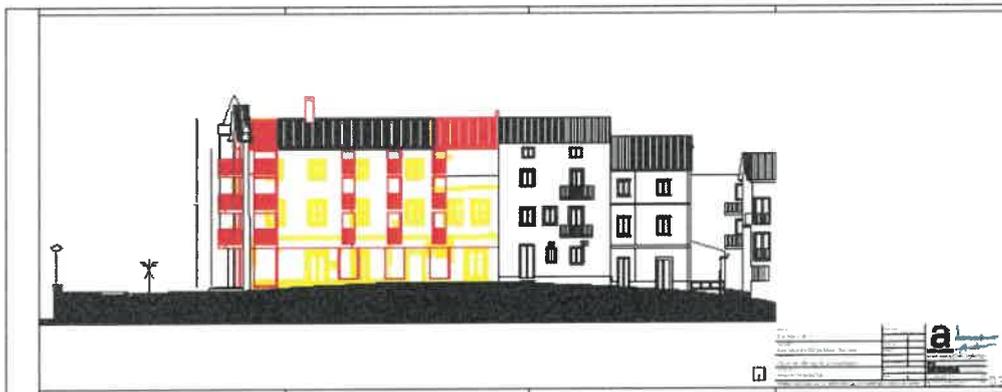
Proposta - Piso -3 do RJUE em análise - alterações



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 Alcobça - 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 Alcobça - 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 166/2008, 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
/IS

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 151,94m² e a área de construção de 604,50m². 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 **releição 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

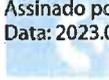
Favorável	X	Condicionado	Desfavorável		
Nos termos do parecer da APA (ofício n.º S043060-202307-ARHTO.DRHL).					



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
		S043060-202307-ARHTO.DRHL	
		ARHTO.DRHL.00149.2021	

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 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.

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))

