



## **ANEXO II**

### **PARECER DA CCCR-LVT**



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 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**

Parecer n.º	S00500-202501-UOT/DOT	Requerimento	NZR2024/00508	
Processo CCDR	450.10.204.03009.2024	Operação Urbanística	Concessão de Apoio de Praia Completo.	
Requerente	Câmara Municipal Nazaré		Concelho	Nazaré
			Freguesia	Nazaré
			Local	Praia do Norte

**ENQUADRAMENTO LEGAL DO PEDIDO**

Diploma aplicável	DECRETO-LEI Nº 166/2008 DE 22/08 NA REDAÇÃO DADA PELO DL 124/2019 DE 28/08
Motivo (ex: servidão, restrição, outro)	RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

**APRECIÇÃO**

**1. Enquadramento**

O processo em epígrafe resulta da consulta efetuada pela Câmara Municipal da Nazaré através do portal autárquico Sistema de Informação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (SIRJUE), 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.

**2. Antecedentes**

Através do requerimento NZR2023/00016, a CMN submeteu a apreciação um pedido de *viabilidade de realocação da implantação do Apoio de Praia Completo (APC1) previsto no Plano de Intervenção na Praia (PIP) da praia do Norte, no concelho da Nazaré que, caso se venha a confirmar essa possibilidade, integrará a alteração do referido PIP cujo procedimento irá ser promovido pela Agência Portuguesa do Ambiente (...).*

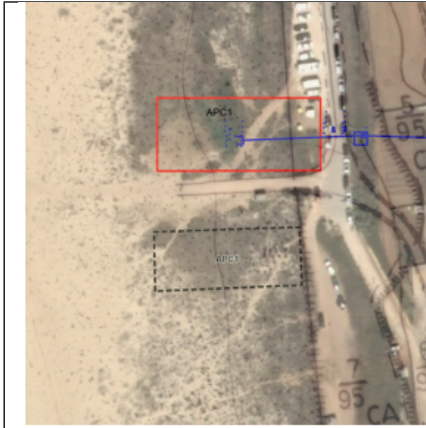
Em resposta, através do parecer S06817-202305-P00150-DSOT/DOT, a CCDR informou o seguinte:

Enquadramento

*Atendendo a que o município de Nazaré não dispõe de carta de Reserva Ecológica Nacional (REN) em vigor, no que se refere ao regime de usos e ocupações aplica-se o artigo 42º do diploma em epígrafe. Assim, para responder à questão colocada pela CMN interessa desde logo ter presente que os locais de implantação do APC, o previsto em PIP e o proposto - inserem-se em área identificada no anexo III do RJREN, alínea b) Dunas costeiras litorais, primárias e secundárias, e que, desse modo, a obra de construção do APC fica sujeita a prévia autorização da CCDR ao abrigo do referido artigo 42º.*

Apreciação

*Analisada a documentação apresentada, esta CDDR não tem desde já objeções à deslocação para sul do Polígono Preferencial de Implantação do APC1, mantendo o alinhamento a poente previsto no PIP, conforme excerto da imagem que consta do processo (imagem infra):*



Vermelho - localização prevista no PIP

Preto - localização proposta pela CMN

*Aparentemente, a localização proposta não tenderá a introduzir impacte acrescido sobre as funções desempenhadas pelas dunas costeiras, designadamente de defesa costeira e de preservação e valorização da biodiversidade, relativamente à localização atualmente prevista em PIP, na medida em que o polígono de implantação mantém o alinhamento a poente, não havendo, portanto, maior aproximação ao leito do mar, e, o estado de desenvolvimento da duna será similar em ambas as situações.*

*Ainda assim, a prevenção do risco sobre pessoas e bens configura matéria de particular importância, e, nesse sentido, haverá que atender às indicações da APA no exercício das suas competências de gestão do risco costeiro.*

*Com o acima exposto, procurámos responder ao âmbito da consulta efetuada pela Câmara Municipal da Nazaré (ainda que não resulte inteiramente claro que este Portal seja o veículo mais adequado à consulta em questão).*

#### Solução alternativa

*Em face dos constrangimentos existentes com a implementação do PIP em vigor no que se refere à instalação do APC1 aí previsto, e, considerando a expectativa de subida do nível médio do mar, de maior frequência dos fenómenos extremos, e de intensificação dos seus efeitos, não pode esta CCDR deixar de aludir à oportunidade para encetar esforços na identificação de local alternativo, mais a nascente, ou, mais a norte, fora do alcance da faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação nível I (ainda que seja necessário efetuar ajuste na demarcação da Frente de Praia) sem prejuízo da prestação dos serviços de vigilância e assistência a banhistas nas épocas balneares que venham a ocorrer no período de negociações para alienação, ou expropriação, de parcela privada necessária à adequada instalação do APC1. Considerando que neste caso está em causa a instalação de um Apoio de Praia Novo, não resultam claros os constrangimentos que a solução apontada possa introduzir na implementação do PIP ao abrigo do Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico.*

Em síntese, a CCDR emitiu parecer favorável condicionado às indicações da Agência Portuguesa do Ambiente no exercício das suas competências de gestão do risco costeiro.

Por sua vez, em resposta a solicitação da CMN, a APA/ARHTO através do ofício S025231-202304- ARHTO.DRHL respondeu:

*Relativamente ao assunto mencionado em epígrafe e após análise dos elementos enviados informa-se que esta agência irá realizar o procedimento de alteração do Plano de Intervenção da Praia (PIP) da praia do Norte, tendo em conta que: 1. O polígono preferencial de localização do APC1 do PIP - praia do Norte apesar de se sobrepor parcialmente com a margem, que se presume ser da propriedade do Estado, ocupa também parcela de propriedade privada; 2. O polígono referido no ponto anterior sobrepoê-se ainda a um coletor pluvial, o que representa grandes constrangimentos para a implantação do APC1; 3. A implementação do APC1 na localização prevista no PIP estará dependente de um processo de expropriação forçada por utilidade pública, uma vez que a CM da Nazaré já tentou negociar, sem sucesso, estes terrenos com os proprietários; 4. O procedimento de expropriação forçada por utilidade*

*pública é moroso e não se coaduna com a agenda de implementação das ações previstas no POC-ACE (PIP e RGPMDH); 5. A proposta de realocização do APC1, apresentada pela CM da Nazaré, reúne melhores condições para a implementação do mesmo, inserindo-se parcialmente na margem e fora da parcela privada referida no ponto 3, não interferindo com estruturas de escoamento de águas pluviais existentes e dando uma resposta eficaz à agenda da implementação das ações previstas no PIP e diretivas do POC-ACE, bem como, à necessidade de garantir serviços de utilidade pública aos utentes da praia;*

*O procedimento da alteração da localização do APC1 do PIP da Praia do Norte encontra-se dependente da avaliação, com maior rigor, do risco de erosão e de galgamento e inundação costeira a que está sujeita essa frente de costa marítima, devendo para o efeito serem realizados perfis transversais do terreno de modo a definir a cota a que deve implantada a plataforma de base do APC1, garantindo a segurança de pessoas e bens e a regeneração do sistema dunar, prevista no PIP.*

### 3. Descrição da pretensão

Analisados os documentos agora apresentados, verifica-se que a CMN pretende prescindir da alteração do PIP por considerar que o procedimento gera constrangimentos significativos à celeridade do procedimento concursal e, conseqüentemente à disponibilização dos serviços essenciais, referindo que a resolução célere destas questões é crucial para garantir a segurança dos banhistas, um dos pilares fundamentais na gestão balnear do município da Nazaré. Tal situação afeta diretamente a segurança e o bem-estar dos utilizadores da Praia do Norte, bem como a qualidade da experiência turística numa das praias de maior relevância nacional e internacional. Em face deste cenário, propõe com base nas análises realizadas, as seguintes justificações e soluções para viabilizar a implementação do APC de forma eficiente:

#### **Questão anteriormente apresentada: Polígono inserido em terreno particular**

O polígono preferencial de implantação definido atualmente no PIP (NZ-P2) encontra-se, em parte, inserido em propriedade privada, o que inviabiliza a utilização plena da área para os fins previstos. Como solução, propõe a redefinição da área do polígono preferencial, excluindo a porção de terreno privado. Esta abordagem preserva a área necessária para a instalação do APC, dado que a área remanescente é suficientemente ampla para acomodar a infraestrutura e respeitar os parâmetros técnicos e legais em vigor.



#### **Questão anteriormente apresentada: Sobreposição ao coletor pluvial.**

Além do constrangimento anterior, verificou-se que o polígono preferencial está sobreposto ao coletor pluvial existente, incluindo o seu ponto terminal, o que inviabiliza a construção do APC na localização atualmente prevista. Para mitigar este problema, o Município compromete-se a realizar uma intervenção técnica para desviar o término da rede pluvial, de forma a garantir a viabilidade da implantação do APC. Esta solução será executada em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, assegurando que o sistema de drenagem não será prejudicado.

Assim, a CMN vem solicitar novo parecer que viabilize a adaptação da área do polígono preferencial e permita a implementação do Apoio de praia completo em conformidade com as alterações propostas. Refere que esta solicitação está em total alinhamento com os princípios e critérios estabelecidos no Programa da Orla Costeira Alcobça - Cabo Espichel (POC-ACE) e com as diretrizes do PIP.

#### 4. Apreciação

O município da Nazaré não dispõe de carta de REN em vigor, pelo que no que se refere ao regime de usos e ocupações aplica-se o artigo 42º do diploma em epígrafe. Assim, interessa desde logo ter presente que o local de implantação do APC previsto em PIP insere-se em área identificada no anexo III do RJREN, alínea b) Dunas costeiras litorais, primárias e secundárias, e que, desse modo, o projeto de construção do APC fica sujeita a prévia autorização da CCDR ao abrigo do referido artigo 42º.

Relativamente à pretensão agora apresentada pela CMN, tem-se a informar que em matéria de REN esta CCDR não vê objeções a que o Apoio de Praia Completo não ocupe a totalidade do Polígono Preferencial de Localização definido no Plano de Intervenção do Praia, tanto mais que o Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico não o determina (devendo ser asseguradas as áreas mínimas dos Serviços de Utilidade Pública definidas no Anexo II do referido regulamento).

Procurando contribuir para a eficiência do procedimento, cumpre desde já salientar os seguintes aspetos:

1)

Sem prejuízo da avaliação cuidada, que deve ser assegurada pelo projetista sobre a salvaguarda das **funções** desempenhadas pelas **dunas costeiras litorais**, desde já se salientam dois aspetos:

- o APC deve ser construído em estrutura sobrelevada salvaguardando a dinâmica natural do sistema dunar;
- deve ser encontrada a solução arquitetónica que, respondendo às necessidades do projeto, designadamente as previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico, minimize a área total de ocupação do APC, não sendo de admitir áreas vazias/sem função, e, devendo, as áreas de circulação, ser concebidas de modo a responder às necessidades funcionais, sem extravasar esse objetivo.

2)

Em linha com os objetivos de salvaguarda dos valores naturais e de prevenção do risco, do regime jurídico da REN estão as **Normas Gerais do Programa da Orla Costeira Alcobça / Cabo Espichel** (não se confunda com as Normas Específicas que foram transpostas para o PDM). De acordo com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019 de 11/2019 *As Normas Gerais (NG) constituem orientações dirigidas às entidades públicas, que devem atendê-las no âmbito da sua atuação e do planeamento, e visam a salvaguarda de objetivos de interesse nacional com incidência territorial delimitada, em função dos valores e recursos existentes e a garantia das condições de permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território e que concretizam o regime de gestão compatível com a mesma.*

No âmbito do presente assunto, serão de destacar as NG que se prendem com a *Valorização e Qualificação das Praias Marítimas*, e, a sua inter-relação com as normas relativas à *Proteção e Conservação do Património Natural e Paisagístico* e a *Prevenção/Adaptação aos Riscos Costeiros e Redução da Vulnerabilidade às Alterações Climáticas*.

Sem prejuízo do vasto alcance das NG, que devem ser ponderadas, as características do local em questão justificam que se destaquem as seguintes:

NG 3 - A atuação da Administração, designadamente no âmbito do planeamento e do ordenamento do território, quanto à proteção dos sistemas biofísicos costeiros, deve observar o seguinte:

(...)

e) Proteger e preservar os sistemas naturais e biofísicos característicos do litoral, em particular:

- • As dunas, que asseguram a proteção das terras marginais contra o avanço do mar, disciplinando o seu atravessamento por pessoas e impedindo a sua ocupação por edificações;

NG 12 - Considerando este quadro de desafios, a Administração na sua atuação, designadamente no âmbito do planeamento e do ordenamento do território, deve observar o seguinte:

(...)

g) Assegurar que a localização, dimensionamento e características construtivas das estruturas físicas de apoio à praia, não conflituam com a preservação dos sistemas biofísicos costeiros, com a valorização paisagística das praias e com o respeito pelos fatores identitários locais.

### 5. Conclusão

Em síntese, à luz do regime jurídico da REN não haverá objeções à implantação do APC nos termos referidos pela Câmara Municipal da Nazaré, devendo, o projeto a submeter a apreciação ao abrigo do artigo 42º do Decreto-Lei nº 166/2008 de 22/08 na redação dada pelo Decreto-Lei nº 124/2019 de 28/08, acautelar a salvaguarda das funções desempenhadas pelas dunas costeiras litorais, conforme enunciadas no Anexo I do mesmo diploma legal.

Cumprе informar V.Exª que a presente pronúncia em matéria de REN, não se substitui à pronúncia da Agência Portuguesa do Ambiente no âmbito das suas competências específicas.

Por fim, referir, que caberá à Câmara Municipal da Nazaré a verificação e garantia do requisito prévio de compatibilidade/conformidade do projeto do APC com as normas aplicáveis dos instrumentos de gestão territorial vigentes e vinculativos dos particulares.

Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>		Desfavorável	<input type="checkbox"/>	

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 14081/2024, de 13 de novembro, publicado na 2ª Série do DR de 28 de novembro de 2024)

Assinado por: **CARLOS ALBERTO PINA NUNES**  
 Num. de Identificação: 07306057  
 Data: 2025.01.10 12:03:34+00'00'



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

<b>Decisão n.º</b>	S00961-202501-UOT/DGT	<b>Requerimento</b>	NZR2024/00508	
		<b>Operação Urbanística</b>	Concessão de Apoio de Praia Completo	
<b>Processo</b>	450.10.204.03009.2024			
<b>Requerente</b>	Câmara Municipal Nazaré (NIF/NIPC: 507012100)	<b>Concelho</b>	Nazaré	
		<b>Freguesia</b>	Nazaré	
		<b>Local</b>	Praia do Norte	

### APRECIÇÃO

#### 1- Antecedentes

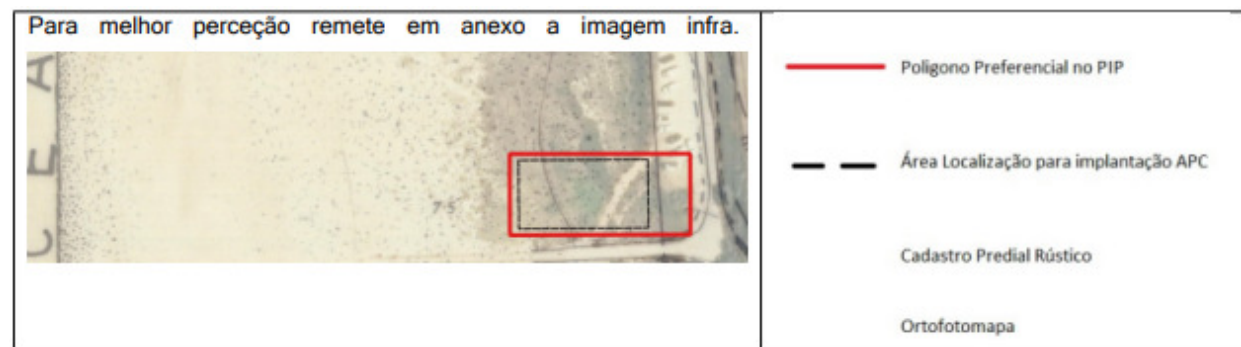
NZR2023/00016: Objeto de parecer favorável condicionado.

#### 2- Caracterização

Analisados os documentos agora apresentados, verifica-se que a CMN pretende prescindir da alteração do PIP por considerar que o procedimento gera constrangimentos significativos à celeridade do procedimento concursal e, conseqüentemente à disponibilização dos serviços essenciais, referindo que a resolução célere destas questões é crucial para garantir a segurança dos banhistas, um dos pilares fundamentais na gestão balnear do município da Nazaré. Tal situação afeta diretamente a segurança e o bem-estar dos utilizadores da Praia do Norte, bem como a qualidade da experiência turística numa das praias de maior relevância nacional e internacional. Em face deste cenário, propõe com base nas análises realizadas, as seguintes justificações e soluções para viabilizar a implementação do APC de forma eficiente:

Questão anteriormente apresentada: Polígono inserido em terreno particular:

O polígono preferencial de implantação definido atualmente no PIP (NZ-P2) encontra-se, em parte, inserido em propriedade privada, o que inviabiliza a utilização plena da área para os fins previstos. Como solução, propõe a redefinição da área do polígono preferencial, excluindo a porção de terreno privado. Esta abordagem preserva a área necessária para a instalação do APC, dado que a área remanescente é suficientemente ampla para acomodar a infraestrutura e respeitar os parâmetros técnicos e legais em vigor.



Questão anteriormente apresentada: Sobreposição ao coletor pluvial:

Além do constrangimento anterior, verificou-se que o polígono preferencial está sobreposto ao coletor pluvial

existente, incluindo o seu ponto terminal, o que inviabiliza a construção do APC na localização atualmente prevista. Para mitigar este problema, o Município compromete-se a realizar uma intervenção técnica para desviar o término da rede pluvial, de forma a garantir a viabilidade da implantação do APC. Esta solução será executada em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, assegurando que o sistema de drenagem não será prejudicado. Assim, a CMN vem solicitar novo parecer que viabilize a adaptação da área do polígono preferencial e permita a implementação do Apoio de praia completo em conformidade com as alterações propostas. Refere que esta solicitação está em total alinhamento com os princípios e critérios estabelecidos no Programa da Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel (POC-ACE) e com as diretrizes do PIP.

### 3- Pareceres

**APA - Agência Portuguesa do Ambiente:** Parecer favorável condicionado (via ofício S002146-202501-ARHTO.DRHL de 2025-01-15), com o seguinte teor:

*“De acordo com a exposição da Câmara Municipal (CM) da Nazaré (informação n.º: 466/DOMA-GPP/2024 de 2024/12/04) depreende-se a intenção da manutenção da localização do polígono preferencial de localização do APC1 prevista no PIP - praia do Norte (NZ-P2), tendo sido abandonada a pretensão de realocação, do mesmo, tal como apresentado em contactos anteriores.*

*Propõem ainda que seja:*

- Ajustada a delimitação do polígono preferencial de localização do APC1, de modo que, o mesmo, não abranja áreas que se encontram fora do domínio público hídrico (DPH);*
- Desviado o término da rede pluvial existente (obra a realizar pela CM da Nazaré) de modo que a implantação do APC1 não se sobreponha ao mesmo;*

*Esclarece-se que, em termos de titularidade dos recursos hídricos:*

- O polígono preferencial de localização do APC1 apesar de se sobrepor parcialmente com a margem, que se presume ser da propriedade do Estado, ocupa também terrenos que podem ter natureza privada;*
- Consultados os arquivos da APA não foi identificada a existência de autos, ou quaisquer processos de delimitação, bem como, ações de reconhecimento de propriedade privada, em curso;*
- Consultado o cadastro, através do Visualizador do Sistema Nacional de Informação Cadastral da Direção-Geral do Território (DGT), identifica-se que a área mais a nascente do polígono se sobrepõe a um registo de propriedade privada e que a área entre esta propriedade e a Linha Limite da Margem (LLM) não tem identificado qualquer proprietário, pelo que se presume que pertença ao Estado;*
- Neste troço de costa, ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 11.º da lei da titularidade dos recursos hídricos (LTRH) - Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na redação atual, poder-se-á ter uma Margem para além dos 50m, considerando que a natureza de praia, hoje ou no passado, se poderia identificar até à estrada (limite da propriedade privada identificada no cadastro).*

*No entendimento da APA, para os efeitos suprarreferidos, a área remanescente do polígono preferencial de localização fora da propriedade privada, que se presume ser propriedade do Estado, é a suficiente para garantir a implantação do APC1 - em respeito pelo disposto no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas e do Domínio Hídrico (RGPMHD) para o troço de costa entre Alcobaça e o Cabo Espichel - sem ser necessário encetar um procedimento de alteração do PIP em vigor.*

*Sugere-se que para efeitos do Concurso Público de Atribuição de Concessão do APC1 a CM da Nazaré crie condicionantes à implantação, do mesmo, na área que é privada.*

*Quanto à pretensão do desvio do término da rede pluvial existente não foram entregues elementos que permitam a correta pronúncia da APA/ARHTO pelo que se solicitam elementos adicionais, tais como, memória descritiva/estudo e planta referente às zonas de descargas, com capítulo próprio para a condução das águas pluviais, esclarecendo como irá ser executada a obra, a submeter, eventualmente, em sede de licenciamento do APC, ou antes, caso a CM da Nazaré pretenda implementar esta intervenção previamente.*



*Dado que, de acordo com o Modelo Territorial do POC-ACE, a localização do polígono preferencial se sobrepõe as faixas de salvaguarda em litoral arenoso, foi realizado pelo Núcleo de Monitorização Costeira e Risco da APA uma avaliação do risco de erosão e de galgamento e inundação costeira a que está sujeita essa frente de costa marítima de modo a definir a cota a que deve implantada a plataforma de base do APC1, visando garantir a segurança de pessoas e bens e a regeneração do sistema dunar, prevista no PIP.*

*Em resultado deste estudo (vd. anexo 1) foi definida a cota 12 (NMM) para a soleira do Apoio de Praia, devendo a cota de fundação ser definida em sede de Projeto de Execução.*

*Face ao exposto, a APA/ARHTO nada tem a obstar à manutenção do polígono preferencial de localização do APC1 do PIP - praia do Norte (NZ-P2) em vigor, emitindo-se **parecer favorável condicionado** à apresentação de elementos complementares referentes à obra do desvio do término da rede pluvial existente.”*

**CCDR LVT (a consultar) [REN]:** Parecer favorável (via parecer n.º S00500-202501- UOT/DOT de 2025-01-15), com o seguinte teor:

“(…)

#### 5. Conclusão:

*Em síntese, à luz do regime jurídico da REN não haverá objeções à implantação do APC nos termos referidos pela Câmara Municipal da Nazaré, devendo, o projeto a submeter a apreciação ao abrigo do artigo 42º do Decreto-Lei nº 166/2008 de 22/08 na redação dada pelo Decreto-Lei nº 124/2019 de 28/08, acautelar a salvaguarda das funções desempenhadas pelas dunas costeiras litorais, conforme enunciadas no Anexo I do mesmo diploma legal.*

*Cumprir informar V. Exª que a presente pronúncia em matéria de REN, não se substitui à pronúncia da Agência Portuguesa do Ambiente no âmbito das suas competências específicas.*

*Por fim, referir, que caberá à Câmara Municipal da Nazaré a verificação e garantia do requisito prévio de compatibilidade/conformidade do projeto do APC com as normas aplicáveis dos instrumentos de gestão territorial vigentes e vinculativos dos particulares.”*

#### 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		
Conforme teor do parecer da <b>APA - Agência Portuguesa do Ambiente</b>					

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território  
(Competências delegadas pelo Despacho n.º 14081/2024, de 13/11, publicado na 2ª série do DR de 28/11)

Assinado por: CARLOS ALBERTO PINA NUNES

Num. de Identificação: 07306057

Data: 2025.01.17 09:45:09+00'00'

/Pv