DIÁRIO DA REPÚBLICA

2.ª série
N.º 197
13-10-2025

MUNICÍPIO DE AROUCA

Regulamento n.º 1144/2025

Sumário: Terceira alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas em Operações Urbanísticas do Município de Arouca.

Margarida Maria de Sousa Correia Belém, Presidente da Câmara Municipal de Arouca, em cumprimento do disposto no n.º 1, do artigo 56.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que, decorrido o período de apreciação pública, por proposta da Câmara Municipal de 16 de setembro de 2025, a Assembleia Municipal em sessão ordinária de 25 de setembro de 2025, aprovou a 3.ª Alteração do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas em Operações Urbanísticas, que ora se publica e que entrará em vigor, no dia seguinte ao da respetiva publicação no *Diário da República*.

Preâmbulo

No âmbito da segunda alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas em Operações Urbanísticas, procedeu-se à conformação do respetivo normativo com o disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação então em vigor, respondendo-se igualmente às modificações entretanto introduzidas no referido diploma habilitante, bem como à introdução de alterações consideradas, à data, convenientes e pertinentes no âmbito da gestão urbanística municipal, com especial incidência na definição do quadro regulamentar e na estrutura das taxas aplicáveis às operações urbanísticas.

Não obstante o exíguo lapso temporal entretanto decorrido — inferior a um ano — verifica-se que, em resultado, nomeadamente, da entrada em vigor da Segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Arouca, ocorrida em 10 de março do corrente ano, bem como da necessidade de garantir a permanente articulação e coerência do regime regulamentar vigente com os diplomas legais enquadradores da atividade urbanística, se impõe o início de um novo procedimento de alteração ao citado Regulamento.

Esta nova alteração visa:

Aprofundar, rever e clarificar conceitos e definições urbanísticas, promovendo a sua atualização técnico-jurídica;

Introduzir disposições complementares que concorram para uma maior harmonização, eficácia e coerência do quadro normativo em vigor;

Reajustar e atualizar o regime de taxas aplicáveis, em função da evolução do enquadramento legal, regulamentar e procedimental;

Proceder a uma revisão global do articulado do Regulamento, incluindo o Anexo respeitante às Normas Técnicas para a Entrega de Pedidos de Operações Urbanísticas em Formato Digital, garantindo a sua conformidade com os requisitos legais, técnicos e operacionais em vigor;

Introduzir normas que Regulamentam ou densificam algumas das disposições do Plano Diretor Municipal revisto, e que se inserem no âmbito do artigo 3.º do RJUE.

Tratando-se de um instrumento regulamentar com eficácia externa, a competência para aprovação do presente regulamento pertence à Assembleia Municipal, conforme o fixado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, sendo competência da Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação do órgão deliberativo os projetos de regulamentos externos do município.

As alterações ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas em Operações Urbanísticas do Município de Arouca, consistem:

a) Na alteração dos artigos 3.º, 7.º, 8.º, 19.º-A, 24.º, 59.º, 60.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas em Operações Urbanísticas do Município de Arouca e do Anexo XIII das Tabelas anexas;

b) No aditamento do artigo 20.º-D;

c) Na revogação dos artigos 9.º e 20.º-A e 20.º-B.

Assim, nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 135.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro e do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 66/19, de 21 de maio (regime jurídico da urbanização e edificação — RJUE), a Assembleia Municipal de Arouca, sob proposta da Câmara Municipal, no uso da competência conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprova a alteração ao Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, passando os mencionados artigos a ter a seguinte redação:

Artigo 3.º

Instrução do pedido

1 — Os elementos instrutórios que acompanham, instruem e são entregues no âmbito da apresentação das pretensões urbanísticas, designadamente com o pedido de licença, com o pedido de informação prévia e com a apresentação de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo, constam e encontram-se previstos nas portarias expressamente mencionadas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, e bem assim nas demais normas legais e regulamentares estaduais diretamente aplicáveis à pretensão que estiver em causa.

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

6 — *(Revogado.)*

7 — *(Revogado.)*

8 — O pedido de certidão de destaque de parcela deve ser acompanhado com os seguintes elementos:

a) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela Conservatória do Registo Predial referente ao prédio ou prédios abrangidos;

b) Extrato da planta de ordenamento, de zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes, com a indicação precisa do local onde se situa o prédio objeto do destaque;

c) Planta de implantação à escala 1:200 ou superior, georreferenciada, com a delimitação das dimensões e área da totalidade do terreno e da parcela a destacar, e indicando as respetivas áreas e confrontações;

d) Quando existam construções no prédio objeto de destaque, deverão ainda ser apresentadas fotografias do local e memória descritiva e justificativa de adequabilidade ao Plano Municipal de Ordenamento do Território aplicável, identificando o respetivo processo de obras, quando tal construção tenha sido sujeita a controlo prévio, e não seja possível aos Serviços obter esse elemento oficiosamente.

9 — *(Revogado.)*

10 — *(Revogado.)*

11 — Antes da Comunicação de utilização deve ser solicitada a emissão do respetivo número de polícia, caso não exista e tenha toponímia atribuída.

Artigo 7.º

Obras de Escassa Relevância Urbanística — Isentas de Controlo Prévio

1 — Estão isentas de Controlo Prévio as operações urbanísticas previstas no n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE, com as exceções descritas no seu n.º 2.

2 — Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 e n.º 3 do artigo 6.º-A do RJUE, e sem prejuízo do disposto no n.º 2, estão também isentas de licença ou de comunicação prévia as obras de escassa relevância urbanística a seguir identificadas:

a) Edificações de área não superior a 20,00 m^2 e altura não superior a 2,50 m, e que não confinem com a via publica;

b) Tanques de rega ou uso doméstico, com área de implantação até 25,00 m^2 e de altura não superior a 1,50 m, medida pelo seu interior;

c) Obras nos telhados, que não alterem a sua forma, volumetria e altura, bem como o material e cor da cobertura, incluído o arranjo e construção de chaminés;

d) As obras de reconstrução de coberturas, com substituição da estrutura de madeira por elementos pré-esforçados em betão, ou metálicos, quando não haja alteração da sua forma, nem sejam introduzidas lajes armadas;

e) Arranjo de telhados que implique somente a substituição das telhas executadas em material dissonante na envolvente, por telha (cerâmica à cor natural ou lousa) que melhor se enquadre na envolvente natural e construída;

f) Construção de rampas de acesso para pessoas com mobilidade condicionada e a eliminação de pequenas barreiras arquitetónicas, desde que não afetem terrenos do domínio público;

g) Reparação e/ou substituição de portas e janelas por outras de material diferente, com exceção dos edifícios inseridos no Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Arouca, aprovado em 2 de agosto de 1988 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 266, de 17 de novembro de 1992;

h) Colocação de portadas exteriores com exceção dos edifícios inseridos no Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Arouca, aprovado em 2 de agosto de 1988 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 266, de 17 de novembro de 1992;

i) As edificações, estruturas ou aparelhos para a prática de culinária ao ar livre, até 4 m^2;

j) As estruturas amovíveis temporárias, tais como stands de vendas, relacionadas com a execução ou promoção de operações urbanísticas em curso e durante o prazo do alvará ou da comunicação prévia;

k) As obras de alteração exterior que envolvam a alteração da pintura das paredes para a cor clara (por exemplo: branca, bege ou ocre), mantendo um equilíbrio cromático do conjunto e da envolvente em que se insere, bem como as alterações nas fachadas das edificações, relacionadas com o revestimento dos vãos, ou a aplicação de cantarias, algerozes e caleiras;

l) A instalação de caixas multibanco, de equipamentos e condutas de ventilação, exaustão, climatização, energia renovável, entre outros equipamentos similares no exterior das edificações e respetivas chaminés, sem prejuízo do respeito do Regulamento Geral de Ruído (RGR) e do RGEU;

m) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores, bem como de anexos, cobertos e outras de escassa relevância urbanística;

n) A instalação de vedações, mesmo que confinantes com a via pública, desde que se situem em solo rural, tenham caráter ligeiro e facilmente desmontável ou removível, as ligações ao solo tenham caráter pontual, excluindo-se fundações contínuas, que cumpram as distâncias à via pública previstas na legislação e instrumentos de gestão territorial aplicáveis, que não excedam a altura de 1,50 metros.

3 — Até cinco dias antes, à execução das operações urbanísticas referidas anteriormente, deverá obrigatoriamente ser participada à Câmara Municipal a localização do terreno, o tipo de operação urbanística que se pretende realizar e a data de início e fim da mesma. Assim como participar o destino dos RCD, nos termos regulamentares em vigor.

4 — Na execução das operações urbanísticas referidas nos números anteriores, serão observadas e cumpridas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes dos planos municipais de ordenamento do território, sendo sempre efetuadas sob reserva de direitos de terceiros.

5 — Todas as obras de escassa relevância urbanística a levar a efeito onde existam edificações preexistentes, deverão adotar as características das edificações existentes, no que se refere à linguagem arquitetónica, natureza e cor dos materiais de revestimento.

6 — Os materiais permitidos na execução das obras referidas nas alíneas a), c), d), g), i) e k) do n.º 2 são os seguintes:

a) Cobertura em telha cerâmica, com exceção de coberturas com uma ou duas águas em que poderá ser aplicado painel sandwich com face superior a imitar telha, sendo a coloração semelhante à dos edifícios existentes na envolvente ou garantir o RAL 8023/8004/similar;

b) Paredes em alvenaria de granito ou em alvenaria de tijolo ou bloco devidamente rebocado e pintado;

c) Caixilharia em alumínio, PVC, ferro ou madeira, devendo, no entanto, ser adotada a mesma solução para todos os vãos.

7 — Os materiais permitidos na execução das vedações referidas na alínea n) do n.º 2 são os seguintes:

a) Prumos em madeira tratada, vigas prefabricadas ou postes metálicos à cor natural ou verde;

b) Rede metálica à cor natural ou verde ou tipo "rede ovelheira", sendo proibido a aplicação de malha sol, arame farpado e rede de sombreamento.

Artigo 8.º

Operação Urbanística de Impacte Relevante

1 — Para efeitos de aplicação do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, considera-se gerador de um impacte relevante a construção, ampliação ou alteração de edificações, de que resulte uma das seguintes situações:

a) *(Revogada.)*

b) Qualquer edificação que disponha ou passe a dispor de mais de 10 frações ou unidades independentes;

c) Qualquer edificação que disponha ou passe a dispor de uma área bruta de construção superior a 2500 m^2, independentemente do uso a que se destinem;

d) Qualquer edificação que disponha ou passe a dispor de uma área de implantação superior a 1500 m^2, independentemente do uso a que se destinem;

e) *(Revogada.)*

f) A construção e instalação de postos de abastecimento de combustíveis, com mais de duas ilhas;

g) *(Revogada.)*

h) Os empreendimentos turísticos com mais de 20 unidades de alojamento.

2 — Os limites dispostos no número anterior, não se aplicam às edificações exclusivamente destinadas a indústria ou armazém, em terrenos inseridos em espaços de atividades económicas, como tal previsto no PDM.

3 — Os critérios previstos nos números anteriores são aplicáveis nas situações previstas no n.º 5, artigo 57.º do RJUE.

Artigo 9.º

Edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento

(Revogado.)

Artigo 19.º-A

Implantação das edificações

1 — Sem prejuízo do previsto em PMOT, Operação de Loteamento, ou ainda do estabelecido em legislação específica no caso de vias classificadas, o alinhamento das fachadas voltadas para os arruamentos é determinado pelo alinhamento dominante, e na implantação das edificações, o seu alinhamento deverá ser, em regra, apoiado numa linha paralela ao eixo das vias que delimitam o terreno e em relação ao qual devem ser definidos e cumpridos os afastamentos das edificações relativamente a estas.

2 — O alinhamento das edificações deverá ainda respeitar o alinhamento das edificações preexistentes e/ou confinantes, de modo a garantir uma correta integração urbanística e arquitetónica.

3 — O respeito pelo alinhamento poderá ser materializado por elementos construtivos que assumida e justificadamente, volumetricamente tornem a edificação respeitadora do alinhamento definido.

4 — Por motivo de conservação e defesa de valores paisagísticos ou patrimoniais, outras soluções, devidamente fundamentadas, poderão ser adotadas para os alinhamentos das edificações.

5 — Os afastamentos das edificações aos limites das parcelas deverão garantir, em igualdade de direito, a construção nas parcelas ou lotes adjacentes, sem prejuízo do disposto em legislação específica, bem como nos artigos 59.º e 60.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, ou em loteamentos aprovados.

6 — As rampas de acesso ao interior de edifícios não podem ter qualquer desenvolvimento na via publica, nem sobre esta imporem qualquer alteração.

7 — *(Revogado.)*

Artigo 20.º-A

Estufas

(Revogado.)

Artigo 20.º-B

Reservatórios

(Revogado.)

Artigo 20.º-D

Índice de Impermeabilização do solo

É calculado nos termos da definição constante no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, sendo de considerar os seguintes paramentes de permeabilização:

a) Cubo de granito assente em almofada de areia — 20 %

b) Pavimento em estrutura de madeira tipo "deck" sobre terra vegetal — 100 %;

c) Em grelhas de enrelvamento — 50 %

d) Em caso de matérias homologados por entidades credenciadas será considerado o valor referenciado no respetivo certificado ou ficha técnica.

Artigo 24.º

Isenções e reduções

1 — Estão isentas do pagamento das taxas previstas no presente Regulamento, as pessoas coletivas de direito público ou de direito privado às quais a Lei confira expressamente tal isenção, nomeadamente as entidades previstas referidas no artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (que estabeleceu o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais).

2 — Estão isentos do pagamento de taxas previstas no presente Regulamento, as Pessoas com Deficiência para a realização de obras que visem exclusivamente a redução ou eliminação de barreiras arquitetónicas ou a adaptação de imóveis às limitações funcionais dos interessados.

3 — Estão isentas do pagamento das taxas previstas no presente Regulamento, as pessoas coletivas de utilidade pública e as instituições particulares de solidariedade social, que tenham sede social no concelho de Arouca, quando realizem operações urbanísticas que se destinem, direta e exclusivamente, para a prossecução dos seus fins estatutários, desde que lhes tenha sido concedida isenção do respetivo IRC pelo Ministério das Finanças, ao abrigo do artigo 10.º do Código do IRC.

4 — Podem ser isentas ou beneficiar de uma redução até 50 % do seu valor total, por deliberação fundamentada da Câmara Municipal, das taxas previstas no presente Regulamento para a realização de operações urbanísticas, pessoas singulares a quem seja reconhecida insuficiência económica, nos termos do número seguinte, e desde que, cumulativamente, se verifiquem ainda os seguintes requisitos:

a) As obras se destinem a habitação própria permanente do agregado familiar;

b) Não ser proprietário de outros prédios para habitação;

c) Não ter beneficiado anteriormente de qualquer isenção ou redução da mesma natureza;

d) A área bruta de construção total, seja inferior a 250,00 m^2.

5 — O reconhecimento da insuficiência económica, será efetuado após inquérito socioeconómico, realizado pela unidade orgânica municipal com atribuições em matéria de ação social.

6 — Podem ser reduzidas as taxas previstas no presente Regulamento, nos seguintes termos:

a) Em 50 %, no caso de obras de reconstrução e alteração de edificações construídas antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951, desde que de tais obras não resulte a ampliação ou a alteração do uso da edificação, ou sua parte, e a mesma se encontre obrigatoriamente inscrita na respetiva Matriz em data anterior à indicada, o que será comprovado mediante a apresentação de certidão de teor emitida pelo Serviço de Finanças de Arouca, da qual conste o ano da sua inscrição;

b) Em 75 %, no caso de obras em edifícios existentes, inseridos no Plano de Salvaguarda e Reabilitação da Zona Histórica ou noutros Planos de Salvaguarda e Reabilitação do Património, que revelem elevados índices de degradação, desde que as mesmas não impliquem a sua reconstrução total ou a alteração do uso.

7 — Podem ser reduzidas em 50 % as taxas previstas no presente Regulamento no caso de jovens que, à data de entrada do respetivo pedido, tenham idade não superior a 35 anos, e as obras se destinem a habitação própria e permanente.

8 — Poderão ainda beneficiar de reduções até 50 % do valor das respetivas taxas previstas no presente Regulamento as operações urbanísticas relativas a:

a) Estabelecimentos industriais aos quais a Câmara Municipal reconheça, especial interesse na sua localização no concelho;

b) Empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimento de turismo no espaço rural, parque de campismo, caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza, aos quais a Câmara Municipal reconheça interesse relevante para a dinamização da atividade turística do Concelho;

c) Operações de loteamento e edificações, destinadas a atividades económicas localizadas em espaços, áreas ou zonas, que, em face das suas concretas características, estão atualmente afetos ou têm particular vocação para serem afetados a atividades industriais ou empresariais e que a Câmara Municipal considere essas atividades, estratégicas, prioritárias ou de interesse relevante para o desenvolvimento económico do concelho;

d) Instalações afetas ao sector primário, nomeadamente para alojamento e criação de animais, nos termos do NRAP, aos quais a Câmara Municipal reconheça interesse relevante para a sustentabilidade agrícola e pecuária do Concelho.

9 — As isenções e reduções previstas no presente artigo que careçam de decisão, serão concedidas pela Câmara Municipal, mediante requerimento prévio dirigido ao Presidente da Câmara Municipal devidamente fundamentado e instruído com os documentos comprovativos dos factos invocados, conforme os casos.

10 — Podem ainda ser reduzidas em 50 % as taxas previstas no presente Regulamento, de qualquer operação urbanística para a qual a Assembleia Municipal reconheça o interesse publico municipal.

Artigo 59.º

Cedências

Os interessados na realização de operações de loteamento urbano e nas operações urbanísticas de impacte relevante cedem, nas situações referidas nos artigos 44.º e 57.º do RJUE, gratuitamente ao município, parcelas de terreno para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível e as infraestruturas urbanísticas que, de acordo com a lei, a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio público municipal.

Artigo 60.º

Compensação

1 — Nas situações previstas no n.º 3 do artigo 74.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de quaisquer espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e habitação pública de custos controlados ou para arrendamento acessível, não há lugar a cedências para esses fins, no entanto, o proprietário é obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.

2 — Nas operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento também é exigível o pagamento de uma compensação ao município.

3 — A compensação poderá ser paga em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos.

4 — A Câmara Municipal poderá optar pela compensação em numerário.

Tabelas anexas

QUADRO XIII

Assuntos Administrativos

	Valor em Euros
1 — Averbamentos em procedimento de licenciamento, comunicação prévia ou autorização, por cada averbamento	26,05 €
2 — Pedido de substituição de técnicos, e de titular de alvará de construtor ou de título de registo	20,75 €
3 — Emissão de certidão de constituição de edifício em regime de propriedade horizontal	26,05 €
3.1 — Por fração, em acumulação com o montante referido no número anterior	5,15 €
3.2 — Pela emissão de certidão de retificação	26,05 €
4 — Outras certidões	13,00 €
4.1 — Por folha, em acumulação com o montante referido no número anterior	3,15 €
4.2 — Sempre que o pedido implique a deslocação do técnico ao local, acresce ao número anterior	26,05 €
5 — Fornecimento de segundas vias de alvarás/certidões	18,00 €
6 — Arquivo e depósito de exemplar da ficha técnica de habitação, e emissão de 2.ª via, por cada ficha	13,00 €
7 — Certificação de documentos destinados à obtenção ou atualização de título de registo ou certificado de classificação de industrial de construção civil.	52,00 €
8 — *(Revogado.)*	
9 — Emissão de certidão de compatibilidade de localização de unidade industrial	26,05 €
10 — *(Revogado.)*	
11 — Emissão de certidão de destaque de parcela	26,05 €
11.1 — Pela emissão de certidão de retificação	7,80 €
12 — Autenticação do livro de obra	15,60 €

25 de setembro de 2025. — A Presidente da Câmara, Margarida Maria de Sousa Correia Belém.

319579543

Regulamento n.º 1144/2025