

INFORMAÇÃO INTERNA

ASSUNTO:	LICENCIAMENTO ADMINISTRATIVO – Legalização: Ampliação de Pavilhão industrial
DESTINATÁRIO:	Presidente da Câmara Municipal de Nelas
C/	
PROVENIÊNCIA:	UNIDADE ORGÂNICA DE PROJETO, OBRAS E AMBIENTE - Serviços Técnico de Obras e Licenciamentos Particulares - Área Técnica - João Luís Borges de Almeida Ferreira

INFORMAÇÃO
Tipo de informação: <u>Arquitetura Aprovada</u> [Informação]
Requerente: Dual Borgstena Textile Portugal Unipessoal, Lda
Local: Estrada Nacional n. 234, Zona Industrial II de Nelas, na freguesia de Nelas
Registo de entrada n.º 3485 de 12/03/2026

A. INTRODUÇÃO

CONTROLO PRÉVIO:

- Cuja realização depende do controlo prévio - revestido da modalidade da LICENÇA -, de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 2 do art.º 4.º do D.L. n.º 555/99, de 16-12, na sua redação atual.

FORMA DE PROCEDIMENTO:

- O âmbito da LICENÇA obedece ao procedimento regulado na subsecção III, da secção II, do capítulo II, art.ºs 18.º a 27.º, do D.L. n.º 555/99, de 16-12, na sua redação atual.

B. Análise técnica:	CONFORME:	NÃO CONFORME:
1 – Pretensão: A empresa requerente solicita licença administrativa para legalizar as obras de ampliação do pavilhão industrial, num prédio urbano, com a área de terreno de 94.670,00 m ² , registado na respetiva matriz sob o artigo n.º 4171 e descrito na certidão de registo predial da Conservatória sob o n.º 6666/20200915.	☒	

2 – Instrução do processo (anexo I, ponto I e III, n.º 17 da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro)	☒	
---	-------------------------------------	--

ID	Artigo	Elementos instrutórios	VALIDAÇÃO		Observações
1	ANEXO I - I – N.º 1, Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos pela operação urbanística; quando omissa, a respetiva certidão negativa do registo predial.	OK		
2	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea a), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte diretamente do n.º 1;	OK		

3	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea m), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Declaração dos autores e coordenador dos projetos de que a operação respeita os limites constantes da informação prévia favorável , nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 17.º do RJUE, identificando o respetivo procedimento administrativo ;	N.A.		
4	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea n), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Termos de responsabilidade subscritos pelos autores dos projetos e coordenador do projeto quanto ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;	OK		
5	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea o), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Comprovativo da contratação de seguro de responsabilidade civil dos técnicos, nos termos da Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, <u>quando aplicável</u> ;	OK		
6	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea f), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Estudo que ateste da conformidade da operação com o Regulamento Geral do Ruído , aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual	OK		
7	ANEXO I - I – N.º 6, Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Memória descritiva e justificativa que descreva o projeto e justifique as opções adotadas , e evidencie o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, contendo:			
		a) Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;	OK		
		b) Caracterização da operação urbanística que inclua obrigatoriamente:			
		i) Programa de utilização das edificações , quando for o caso, incluindo a área a afetar aos diversos usos ;	OK		
		ii) Áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas, equipamentos e habitação pública , a custos controlados ou para arrendamento acessível, quando estejam previstas, discriminando obrigatoriamente:	N.A.		
		a) Os critérios seguidos no dimensionamento de infraestruturas , de espaços para equipamentos, de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, de estacionamento e de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;	N.A.		
		b) A demonstração do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;	N.A.		
		c) Quando for o caso, os fundamentos da dispensa total ou parcial de cedência para o domínio municipal das áreas destinadas às finalidades referidas na alínea anterior, nos termos dos planos territoriais aplicáveis;	N.A.		
		iii) Solução adotada para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia elétrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais, quando for o caso;	OK		
		iv) Estrutura viária adotada , especificando as áreas destinadas às vias, acessos e estacionamentos de veículos , incluindo as previstas em estrutura edificada, quando for o caso;	N.A.		
		c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis , discriminando:			
		i) As classes e as categorias de solo que ocorrem na área de intervenção;	OK		
		ii) A identificação de outras regras de uso do solo aplicáveis na área de intervenção ;	OK		

		iii) A identificação de cada um dos parâmetros, índices e outros critérios urbanísticos previstos em plano territorial aplicável, bem como a demonstração devidamente fundamentada e circunstanciada do cumprimento de cada um dos mesmos , com menção expressa ao artigo do regulamento em que o mesmo se encontra previsto;	OK		
		d) Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção:			
		i) Identificação de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística , acompanhada de peça desenhada com a sua representação cartográfica, quando aplicável;	OK		
		ii) Demonstração da adequação da operação urbanística relativamente ao regime de uso do solo resultante de cada uma das condicionantes que abrange a operação urbanística, com menção expressa ao diploma legal em que a mesma se encontra prevista;	OK		
		e) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE;	OK		
		f) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção, incluindo obrigatoriamente a forma como a operação urbanística se articula:			
		i) Com a morfologia e o tecido urbanos da envolvente;	OK		
		ii) Com os elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural que ocorram na envolvente;	OK		
		iii) Com os espaços de uso público da envolvente;	OK		
		iv) Com a via pública, as infraestruturas e os equipamentos existentes na envolvente e, quando se trata de operação de loteamento ou operação de impacto relevante ou semelhante a loteamento , a demonstração da suficiência da rede viária ou a proposta para o seu reforço através de obras de urbanização;	N.A.		
8	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea i), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	v) Com o dimensionamento das redes de infraestruturas , evidenciando a suficiência destas para servir adequadamente as necessidades decorrentes da utilização dos edifícios previstos na operação urbanística ou a construir na sequência desta, ou propondo o respetivo reforço através de obras de urbanização;	OK		
		g) Quadro sinóptico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis , incluindo obrigatoriamente a superfície total do terreno objeto da operação urbanística e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela, da área de implantação, da área de construção, da volumetria, do número de pisos, da altura da fachada, da altura da edificação, da área de impermeabilização, do número de fogos, do número de lugares de estacionamento, das áreas a afetar a cada um dos usos pretendidos, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;	OK		
		Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;	N.A.		

9	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea j), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Estimativa do custo total da obra;	N.A.		
10	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea g), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Fotografias do imóvel;	OK		
11	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea c), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Quando se trate de operação urbanística que contemple a cedência de áreas para o município deve ser incluído: i) Planta de cedências; ii) Planta de cadastro atual; iii) Planta e quadro de transformação fundiária;	N.A. N.A. N.A.		
12	ANEXO I - I – N.º 2, Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização fornecida pela câmara municipal ou planta de localização à escala 1:1.000, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município – disponível no site https://sig.cm-nelas.pt/eplantas/mapa	OK		
13	ANEXO I - I – N.º 3, Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	3 - Plantas com extratos das plantas constituintes dos planos territoriais aplicáveis com a delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento, à escala do plano territorial ou superior, com indicação das coordenadas geográficas dos limites da área da operação urbanística, no sistema de coordenadas geográficas utilizado pelo município, podendo ser substituída por identificação da localização na plataforma eletrónica do Sistema de Informação Geográfica do município, designadamente com extratos e legenda de: a) Plantas de ordenamento, zonamento ou de implantação, conforme aplicável; b) Plantas com as condicionantes constantes em planos intermunicipais e municipais.	OK OK		
14	ANEXO I - I – N.º 4, Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Levantamento topográfico, sempre que haja alteração da topografia ou da implantação das construções , à escala de 1:200 , ou de 1:500 no caso de loteamentos , devidamente cotado, que identifique o prédio e a respetiva área , assim como o espaço público envolvente (vias, passeios, estacionamento, árvores e infraestruturas ou instalações aí localizadas, incluindo postes, tampas, sinalização e mobiliário urbano).	OK		
15	ANEXO I - I – N.º 5, Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Planta de implantação, desenhada sobre o levantamento topográfico, quando este for exigível, indicando a construção e as áreas impermeabilizadas e os respetivos materiais e, quando houver alterações na via pública, planta dessas alterações.	OK		
16	ANEXO I - III – N.º 15, Alínea f), ponto (i), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Projeto de arquitetura, incluindo: i) Plantas à escala de 1:50 ou de 1:100 contendo as <u>dimensões e áreas e utilizações de todos os compartimentos</u> , bem como a representação do <u>mobiliário fixo e equipamento sanitário</u> ; ii) <u>Alçados à escala de 1:50 ou de 1:100 com a indicação das cores e dos materiais dos elementos</u> que constituem as fachadas e a cobertura, bem como as construções adjacentes, quando existam;	OK OK		

		iii) Cortes longitudinais e transversais à escala de 1:50 ou de 1:100 abrangendo o terreno e o arranque dos terrenos vizinhos, com indicação do perfil existente e o proposto, bem como das cotas dos diversos pisos, da cota de soleira e dos acessos ao estacionamento; iv) Pormenores de construção, à escala adequada, esclarecendo a solução construtiva adotada para as paredes exteriores do edifício e sua articulação com a cobertura, vãos de iluminação/ventilação e de acesso, bem como com o pavimento exterior envolvente; v) Discriminação das partes do edifício correspondentes às várias <u>frações e partes comuns</u>, valor <u>relativo de cada fração</u>, expressa em <u>porcentagem ou per milagem</u>, do valor total do prédio, caso se pretenda que o edifício fique sujeito ao regime da propriedade horizontal;	OK		
17	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea e), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor que ateste que a execução da operação se conforma com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, desde que inclua tipologias do seu artigo 2.º;	OK		
18	Artigo 6.º, n.º 5, alínea a) do DL n.º 101-D/2020, de 07 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 de 19 de novembro	Verificação das componentes da envolvente opaca e envolvente envidraçada, no âmbito do projeto de arquitetura.	OK		
19	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea d), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Relatório de Avaliação de Vulnerabilidade sísmica, quando exigível, nos termos da lei, ou respetivo pedido de dispensa;	N.A.		
20	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea l), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Ficha de elementos estatísticos;	OK		
21	ANEXO I - III – N.º 17, Alínea k), Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Estimativa dos encargos urbanísticos, nomeadamente com o cálculo da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das compensações urbanísticas, quando aplicável, ou junção de resultado de simulação do cálculo disponibilizado pelo município	N.A.		
22	ANEXO II, da Portaria n.º 71-A/2024 de 27 de fevereiro	Desenhos de alteração - Nos desenhos de alteração e sobreposição, e enquanto não forem oficialmente aprovadas outras normas, devem ser apresentados: a) A preto — os elementos a conservar; b) A vermelho — os elementos a construir; c) A amarelo — os elementos a demolir; d) Azul — elementos a legalizar.	OK		
23	ANEXO II DA PORTARIA N.º 71-A/2024 DE 27 DE FEVEREIRO	1- Todos os elementos instrutórios são obrigatoriamente entregues em formato eletrónico, com a assinatura digital qualificada (i) dos respetivos subscritores ou autores, nomeadamente pelo requerente ou representante legal, pelos autores dos projetos ou do coordenador de projeto, conforme aplicável, nos seguintes termos: a) As peças escritas e desenhadas são entregues em formato PDF/A (Portable Document Format); b) As peças desenhadas dos projetos de arquitetura e especialidades são ainda entregues em formato DWFx (Design Web Format), DXF (Drawing Exchange Format or Drawing Interchange Format), ou DWG (drawing), ou formatos abertos equivalentes, adotados nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho, na sua redação atual; c) A folha de cálculo de índices e parâmetros urbanísticos, e respetivo quadro sinóptico, quando seja exigível, são ainda entregues em formato ODS, XLS ou XLSX.	OK OK OK		

--	--	--	--	--	--

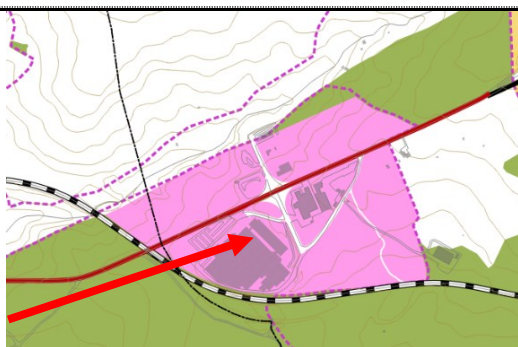
3 – Apreciação do projeto de arquitetura (n.º 1 do artigo 20.º do D.L. 555/99, de 16/12 com posteriores alterações):

De acordo com o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na atual redação, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE):

Artigo 20.º - Apreciação dos projetos de obras de edificação

1 — A apreciação do projeto de arquitetura, no caso de pedido de licenciamento relativo a obras previstas nas alíneas c) a f) do n.º 2 do artigo 4.º, incide exclusivamente sobre a sua conformidade com:

a) Conformidade com o Regulamento do PDM de Nelas:	CONFORME:	NÃO CONFORME:
A pretensão localiza-se em Solo Urbano, Espaço de Atividades Económicas , de acordo com a Secção IV do Capítulo II do Título VI, artigo 65.º e 66.º do Regulamento do PDM de Nelas, publicado em Aviso n.º 33/2014 de 02/01, 2ª série do Diário da República, com a 2.ª alteração da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Nelas, introduzida pelo Aviso n.º 17905/2025/2, de 18-07-2025. Não se encontra em ARU ou abrangido pelo RERU.	☒	
PDM Artigo 66.º - Regime de edificabilidade 1 — As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos: a) O Índice máximo de ocupação do solo é de 60 %; b) A altura máxima da fachada é de 12 metros, não podendo ultrapassar um plano de 45.º, definido a partir de qualquer dos lados do lote ou parcela, excluindo instalações técnicas devidamente justificadas, inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos; c) O índice de impermeabilização do solo é de 80 %; 2 — Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcela devem ter as seguintes características: a) O recuo é de 8 metros; b) O afastamento lateral é de 8 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda; c) O afastamento posterior é de 8 metros, à exceção da área afeta ao Espaço de Atividades Económicas do Chão do Pisco; d) Delimitação, no interior das áreas industriais, de uma faixa “non aedificandi” de 20 m de proteção e enquadramento, devendo esta ser objeto de tratamento paisagístico adequado, mantendo de preferência a vegetação natural e tendo densidade e altura que minimize o impacto visual nas áreas envolventes.	☒	
Ordenamento do Território	☒	

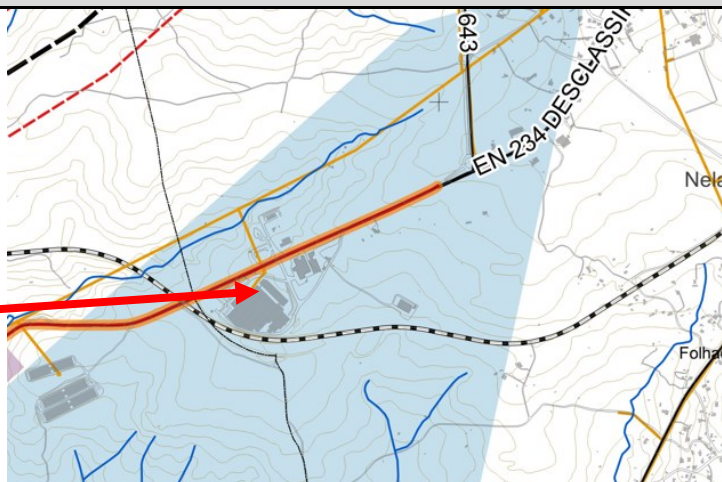


Extrato da planta

 ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Legenda

Outras condicionantes



Extrato da planta

OBS: Na zona de proteção dos recursos hidrominerais HM-1, denominada “Felgueira” - na Zona Alargada de proteção da Água Mineral Natural

b) Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública.

Obs: • A operação urbanística não colide com quaisquer restrições de utilidade pública

c) As normas legais e regulamentares relativas ao aspeto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, desde que os planos ou regulamentos municipais densifiquem tais aspetos.

d) Outras normas e regulamentos em vigor:

e) O uso proposto:



Utilização: **Industria**

f) Saneamento e Apreciação Liminar:

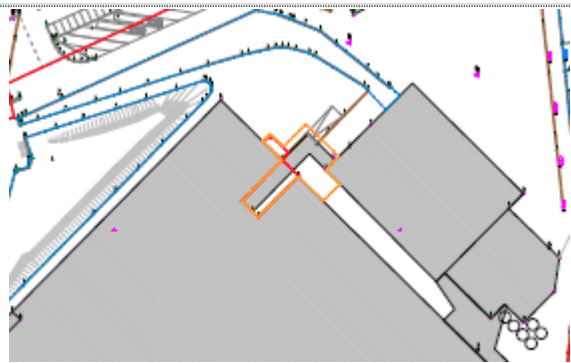
- Processo corretamente instruído.

g) Análise do projeto¹:

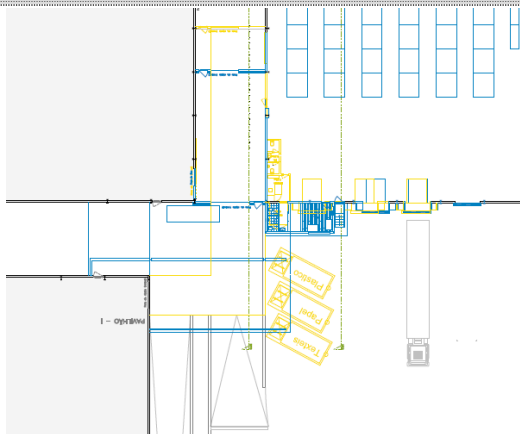
1. A empresa requerente apresenta o projeto de legalização, a que diz respeito à ampliação relativamente ao Pavilhão licenciado ao abrigo do Processo n.º 01/2019/07, a localizar em Chão do Pisco, E.N. 234 km 87.7, no concelho de Nelas em nome de Dual Borgstena Textile Portugal, Unipessoal.
2. Consubstancia-se no fechamento volumétrico da nave industrial preexistente, na edificação de um volume adjacente destinado a apoio técnico e na execução de um coberto exterior contíguo a uma unidade edificada, também ela devidamente titulada.



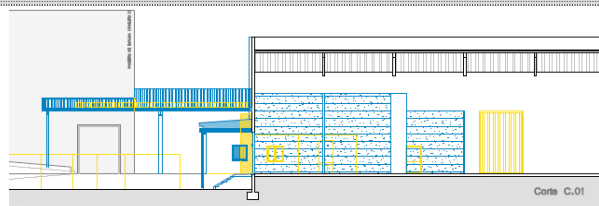
Fotografia aérea



Implantação



Planta



Alçado

- **OUTRAS Fotografias/observações:**

¹ RJUE: Artigo 20.º - n.º 8 — As declarações de responsabilidade dos **autores dos projetos de arquitetura**, no que respeita aos **aspetos interiores das edificações**, bem como dos autores dos projetos das especialidades e de outros estudos nos termos do n.º 4 do artigo 10.º, constituem **garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis**, excluindo a sua apreciação prévia, salvo quando as declarações sejam formuladas nos termos do n.º 5 do artigo 10.º

☐ A MANTER

☐ A DEMOLIR

☐ A LEGALIZAR

Parâmetro	Validação	
Confrontação com caminho público (registo na CRP)	Ok	
Obs: Confronta com caminho a norte /poente		
Condições de acesso	Ok	
Obs:		
A adequação das infraestruturas	Ok	
Obs: A operação urbanística não constitui, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas ou serviços gerais existentes.		
Quanto à capacidade das infraestruturas	OK	
Obs: Não implica, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água ou de saneamento. Não existe rede de drenagem de águas pluviais pública. Deverá encaminhar as águas para a valeta. Relativo à energia elétrica, gás ou telecomunicações, qualquer prolongamento da rede será da responsabilidade do requerente, tendo de solicitar ao respetivo operador.		
Não afeta a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as <u>cérceas dominantes</u>, a <u>volumetria</u> das edificações e outras prescrições expressamente previstas em regulamento	OK	
Obs:		
Estacionamentos – PDM de Nelas - Artigo 82.º - Estacionamento	OK	
1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:		

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar.	1 lugar/fogo com a. c. < 120m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público quando se trate de uma operação de loteamento.
Habitação coletiva.	1,5 lugar/fogo com a. c. < 120m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio.	1 lugar/30m ² com a. c. < 1000m ² ; 1 lugar/25m ² com a. c. entre 1000m ² e 2500m ² ; 1 lugar/15m ² com a. c. > 2500m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Serviços.	3 lugares/100m ² com a. c. < ou = 500m ² ; 5 lugares/100m ² com a. c. > 500m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.
Indústria/armazéns e oficinas	Ligeiros: 1 lugar/75 m ² de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m ² de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento

Obs:

PDM - Artigo 92.º - Dispensas e isenções de dotações de estacionamento

1 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, **a Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento** estabelecido no número anterior, desde que tecnicamente justificável e desde que se verifique uma das seguintes condições:

- O seu cumprimento implicar a **modificação da arquitetura original de edifícios** ou da **continuidade do conjunto edificado**, que pelo seu valor **arquitetónico intrínseco**, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- A **impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica**, nomeadamente em função das características **geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos**;
- Impossibilidade decorrente do cumprimento de **alinhamentos ou outras disposições imperativas** relativas à implantação dos edifícios.

2 — Nos casos descritos no n.º 1 as **regras respeitantes ao estacionamento serão definidas pontualmente em sede dos procedimentos de controlo prévio** ou figura que lhe seja correspondente por força de alteração de terminologia da legislação aplicável.

3 — Sem prejuízo do disposto em legislação específica em vigor, **não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção**:

- As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações legalmente existentes, de que **não resulte um acréscimo de construção superior a 15 %** da área de construção da licença inicial;
- Em **áreas consolidadas**, nas situações de alteração de uso ou de número de unidades suscetíveis de utilização independente, em edifícios já dotados de licença de utilização, desde que **daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública**.
- As operações de **legalização de edificações que não impliquem um maior fluxo de veículos** do edifício ou por **incapacidade do prédio** ou do **espaço público com vista a sua viabilidade**.

i) Legalizações:

Diário da República, 1.ª série — N.º 173 — 9 de setembro de 2014

De acordo com o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro,

que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE):

Artigo 102.º -A - Legalização

1 — Quando se verifique a realização de operações urbanísticas ilegais nos termos do n.º 1 do artigo anterior, **se for possível assegurar a sua conformidade** com as disposições legais e regulamentares em vigor, a câmara municipal **notifica os interessados** para a legalização das operações urbanísticas, fixando um prazo para o efeito.

2 — O **procedimento de legalização deve ser instruído com os elementos exigíveis em função da pretensão concreta do requerente,** com as **especificidades** constantes dos números seguintes.

3 — A câmara municipal pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidade e respetivos **termos de responsabilidade** ou os **certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes**, que se afigurem necessários, designadamente, para garantir a segurança e saúde públicas.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, **é dispensada**, nos casos em que **não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar**, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Títulos habilitantes para o exercício da atividade de construção válidos à data da construção da obra;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

5 — Pode ser **dispensado o cumprimento de normas técnicas** relativas à construção cujo cumprimento se tenha **tornado impossível** ou que **não seja razoável exigir**, desde que se verifique terem sido **cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer a prova de tal data.**

6 — O interessado na legalização da operação urbanística pode solicitar à câmara municipal informação sobre os termos em que esta se deve processar, devendo a câmara municipal fornecer essa informação no prazo máximo de 15 dias.

7 — Os municípios aprovam os regulamentos necessários para concretizar e executar o disposto no presente artigo, devendo, designadamente, concretizar os procedimentos em função das operações urbanísticas e pormenorizar, sempre que possível, os aspetos que envolvam a formulação de valorações próprias do exercício da função administrativa, em especial os morfológicos e estéticos.

8 — Nos casos em que os interessados não promovam as diligências necessárias à legalização voluntária das operações urbanísticas, **a câmara municipal pode proceder oficiosamente à legalização, exigindo o pagamento das taxas fixadas em regulamento municipal.**

9 — A **faculdade concedida no número anterior apenas pode ser exercida quando estejam em causa obras que não impliquem a realização de cálculos de estabilidade.**

10 — Caso o requerente, tendo sido notificado para o pagamento das taxas devidas, não proceda ao respetivo pagamento, é promovido o **procedimento de execução fiscal do montante liquidado.**

11 — A legalização oficiosa tem por único efeito o **reconhecimento de que as obras promovidas cumprem os parâmetros urbanísticos previstos nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, sendo efetuada sob reserva de direitos de terceiros.**

Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho de Nelas (R.M.E.U.)

- Artigo 19.º - **Obras clandestinas:**

As obras cuja execução tenha sido efetuada sem a competente licença ou comunicação prévia, apenas **são passíveis de regularização** se:

- a) Forem suscetíveis de vir a satisfazer os requisitos legais e regulamentares de **urbanização, de estética, de segurança e de salubridade;**
- (...)

Artigo 20.º - Procedimentos para regularização de obras clandestinas

1 — Instrução do pedido:

1.1 — As propostas de regularização das construções clandestinas serão apresentadas à Câmara Municipal sob a **forma de projeto de legalização**, contendo os **documentos exigíveis à regulamentar instrução do processo e necessários à tramitação administrativa e apreciação técnica.**

1.2 — O **projeto de arquitetura** é de apresentação **obrigatória**, com a apresentação de todas as **peças desenhadas e escritas exigíveis na portaria correspondente do RJUE;**

1.3 — É obrigatória a apresentação **de todos os projetos de especialidades exigidos por lei**, no momento da apresentação do pedido de legalização.

1.4 — Pode ser dispensado o cumprimento integral dos projetos de especialidades, desde que tal **seja devidamente fundamentado,** pelo facto da satisfação de alguma ou algumas das especificações contidas **nas normas técnicas for impraticável,** devendo ser satisfeitas

todas as restantes especificações, desde que não se reportem a normas de segurança e salubridade das edificações e desde que o **autor do projeto declare quais as normas técnicas e regulamentares em vigor que não foram observadas.**

1.5 — Os projetos de especialidades referentes à segurança e salubridade dos edifícios, sempre que seja tecnicamente **impossível a sua execução de acordo com a legislação vigente**, terão obrigatoriamente de cumprir as disposições **técnicas vigentes ao tempo da execução da obra**, sendo acompanhados por termo de responsabilidade, onde conste a declaração de inexistência de qualquer risco para a segurança do público e ou utentes.

1.6 — Os **projetos de engenharia das especialidades** poderão ser substituídos por **termo de responsabilidade** de técnico devidamente habilitado e com um **relatório de vistoria ou inspeção**, atestando a aparente conformidade das obras executadas com as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como do comprovativo da utilização das redes existentes através da exibição dos **recibos de pagamento** emitidos pelas entidades gestoras respetivas, ou **certificação** nos casos em que a legislação específica exija;

1.7 — Ter-se-á que apresentar o termo de responsabilidade subscrito por técnico com habilitações para subscrever projeto de arquitetura, segundo o regime de qualificação profissional dos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, declarando que a obra executada verifica a conformidade do uso com as normas legais e regulamentares aplicáveis e a idoneidade do edifício para o fim pretendido — em substituição dos demais elementos exigíveis relativos à execução de obras.

NOTA: RJUE: Artigo 24.º - **Indeferimento do pedido de licenciamento**

1 — O pedido de licenciamento é indeferido quando:

- a) Violar **plano municipal** e intermunicipal de ordenamento do território, medidas preventivas, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
- b) Violar **norma legal ou regulamentar** relativa aos aspetos referidos no **n.º 1 do artigo 20.º** que disponha sobre matéria que possa ser objeto de regulamento municipal à luz do artigo 3.º;
- c) [Anterior alínea b).] Existir **declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação** que abranja o prédio objeto do pedido de licenciamento, salvo se tal declaração tiver por fim a realização da própria operação urbanística;
- d) [Anterior alínea c).] Tiver sido objeto de **parecer negativo ou recusa de aprovação ou autorização** de qualquer entidade consultada nos termos do presente diploma cuja decisão seja **vinculativa** para os órgãos municipais.

2 — Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 4.º, o indeferimento pode ainda ter lugar com fundamento em:

- a) A operação urbanística afetar **negativamente o património arqueológico, histórico, cultural ou paisagístico, natural ou edificado**;
- b) A operação urbanística constituir, comprovadamente, uma **sobrecarga incompatível para as infraestruturas ou serviços gerais existentes ou implicar**, para o município, a **construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por este não previstos**, designadamente quanto a **arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia elétrica ou de saneamento**.

4 — Quando o pedido de licenciamento tiver por objeto a realização das obras referidas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 4.º, pode ainda ser indeferido quando a obra seja suscetível de manifestamente afetar o acesso e a utilização de imóveis classificados de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal, **a estética das povoações, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza das paisagens, designadamente em resultado da desconformidade com as cêrceas dominantes e a volumetria das edificações**.

5 — O pedido de licenciamento das obras referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º deve ser indeferido na **ausência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projetada constituir**, comprovadamente, uma **sobrecarga incompatível para as infraestruturas existentes**.

6 — [Revogado].

7 — Para efeitos da alínea a) do n.º 2, quando se trate de pedido de licenciamento de imóvel classificado como de interesse nacional ou interesse público e for solicitado parecer do Património Cultural, I. P., ou às CCDR, I. P., ficam as **câmaras municipais impedidas de solicitar novos pareceres em matéria de património cultural, incluindo aos seus serviços internos**.

Artigo 25.º - Reapreciação do pedido

1 — Quando exista projeto de decisão de indeferimento com os fundamentos referidos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 5 do artigo anterior, pode haver **deferimento do pedido desde que o requerente, na audiência prévia, se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerentes à sua execução**, bem como os encargos de funcionamento das infraestruturas por um período mínimo de 10 anos.

PARECER: Direção-Geral de Energia e Geologia – Ref. Nº300/DSRHG/HM-01 de 16-06-2026

“(…) a DGEG emite um parecer favorável condicionado ao licenciamento da mesma, encontrando-se esta posição dependente da adequada salvaguarda dos seguintes aspetos:

- a) O Diretor Técnico da concessão de exploração da Felgueira – Prof. Alcino Oliveira (telemóvel 933 254 110, endereço eletrónico soliveir@utad.pt, deve ser autorizado a visitar o local da obra, caso entenda necessário, devendo o mesmo ser contactado pelo requerente;
- b) Na zona da obra não será permitido o armazenamento de combustíveis, óleos, lubrificantes e outros produtos contaminantes semelhantes;
- c) A reparação/manutenção/abastecimento de qualquer máquina/equipamentos usados que seja suscetível de usar ou mobilizar produtos contaminantes, deverá ser feita em oficina e local adequado para o efeito, de forma a evitar contaminação do recurso hidromineral;
- d) Durante os trabalhos da obra materiais contaminantes tais como tintas, vernizes, diluentes, óleos, lubrificantes deverão ser guardados e fechados em recipientes e local adequados respeitando a legislação para o tal, de forma a evitar derrames para o terreno e contaminação do recurso;
- e) A limpeza de materiais como tintas, vernizes, óleos, lubrificantes e outros que seja passível de contaminação deve ser feita em recipiente estanque adequado e certificado para o efeito, sendo que os produtos resultantes destas operações deverão ser depositados em local e reservatório definido pela entidade gestora de resíduos da região e transportados nas condições de segurança para a respetiva estação de tratamento certificada;
- f) Os resíduos resultantes durante o desenvolvimento, processos de demolição de estruturas e conclusão da pretensão deverão ser acomodados em contentor ambientalmente adequado, sendo posteriormente recolhidos e conduzidos a vazadouro devidamente licenciado pelas entidades competentes ou numa estação de tratamento de resíduos;
- g) Quaisquer intervenções no terreno que impliquem escavações para a implantação de sapatas de suporte aos pilares, de lintéis e para o desenvolvimento de roços para a instalação de redes de água de abastecimento, redes de esgotos, bem como de redes telefónica e elétrica, só poderão ser executados através de meios mecânicos, ficando para tal vedada expressamente o recurso a explosivos, de qualquer tipo;
- h) O destino das águas pluviais recolhidas da cobertura edificada deverá ser a rede de águas pluviais, que parece já estar contemplada na obra realizada;
- i) A área pavimentada do edificado deverá dispor de condições adequadas para prevenir e evitar eventuais contaminações do solo e do meio hídrico, salvaguardando a preservação do recurso hidromineral. Para o efeito, sempre que tal área constitua zona de passagem ou operação suscetível de envolver agentes potencialmente contaminantes, deverá ser assegurada a respetiva impermeabilização eficaz;
- j) A rede de águas residuais existente afetas a este processo deverá ser inspecionada para averiguar da sua eficiência de funcionamento e de estanquidade;
- k) No caso de se registarem alterações ao recurso hidromineral que se comprove, ou exista o risco de que as intervenções no decurso da obra estejam a afetar o recurso, de acordo com as indicações da Diretora Técnica em concordância com a DGEG, deverá a obra ser suspensa, só podendo ser retomada depois de serem identificadas as causas do sucedido e aplicadas medidas para solucionar a situação.

Alerta-se para o facto de que este parecer só é válido para a pretensão nos moldes apresentados no pedido de referência NLS2026/00019, não sendo extensível à eventual execução de quaisquer outros trabalhos alternativos ou adicionais que não os considerados nestes documentos.”

CONCLUSÃO: Assim sendo, no universo urbanístico e no âmbito da inserção urbana e paisagística, **a proposta é aceitável, pelo que neste parâmetro não há objeções a referir.**

C. Proposta de decisão

4 - Conclusão: Nos termos do artigo 20.º do RMEU, tendo em conta o ano de construção do edifício, salvo melhor opinião, a edificação é suscetíveis de satisfazer os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de

salubridade, garantindo a idoneidade do edifício para o fim pretendido. Assim, o presente **projeto de arquitetura encontra-se em condições de ser deferido**, desde que cumpra com o disposto nas peças escritas e desenhadas.

5 – Mais informo que o requerente deverá apresentar os projetos de engenharia das especialidades assinalados, no prazo máximo de seis meses, de acordo com o anexo I, ponto III, n.º 18 da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro:

- Projeto de estabilidade, que inclua o projeto de escavação e contenção periférica, caso necessite ou relatório de inspeção a certificar o cumprimento da legislação em vigor;
- Projeto de águas pluviais ou relatório de inspeção a certificar o cumprimento da legislação em vigor;
- Termos de responsabilidade pela elaboração dos projetos acima mencionados.

Quanto cumpre informar, à consideração V. Ex.ª,

EM ANEXO:
Área Técnica //joao.ferreira

PARECER:/...../..... PROPOSTA DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE ARQUITETURA. O Responsável do Serviço (Eng.º João Luís Ferreira)	PARECER: /...../..... A Dirigente da Unidade Orgânica (Eng.ª Susana Mesquita)	PARECER: /...../..... A Vereadora do Pelouro (Dr.ª Elsa Loureiro)
---	---	---

DESPACHO /...../.....

Defira-se o projeto de arquitetura, de acordo com a proposta dos Serviços técnicos

.....

O Presidente da Câmara Municipal,
(Dr. Joaquim Amaral)

Por delegação de competências da Câmara Municipal de 28/01/2026