MUNICÍPIO DO SAL
Assembleia Municipal

Deliberação n.º 23/IX/2026

Sumário: Aprovando em regime simplificado, transitório e condicionado, à Câmara Municipal do Sal, a licenciar edificações com números de pisos superiores ao limite de rés-do-chão mais três (r/chão+3), até a entrada em vigor da revisão do PMD do sal.

A Assembleia Municipal do Sal, reunida na sua VIIª Sessão Ordinária do IX Mandato, nos dias 29 e 30 de setembro de dois mil e vinte e seis, sob proposta da Câmara Municipal, aprova com 15 votos a favor e 5 abstenções, nos termos do artigo 235º da Constituição da República, ao abrigo do artigo 126.º, n.º 1, alínea i), e n.º 2, alínea c), da Lei n.º 48/X/2025, de 4 de abril, que aprova o Estatuto dos Municípios, e ao abrigo do disposto no artigo 33.º, n.º 6, alínea d), do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Sal, conjugado com as Bases XXV e XLV das Bases do Ordenamento do Território e do Planeamento Urbanístico e com as disposições aplicáveis do Regulamento Nacional do Ordenamento do Território e do Planeamento Urbanístico, a seguinte deliberação:

Artigo 1º

Objeto

1. A presente deliberação autoriza a Câmara Municipal do Sal a apreciar e decidir, em regime transitório, excecional e condicionado, pedidos de licenciamento urbanístico de edificações com número de pisos superior ao limite máximo de rés-do-chão mais três (R/Chão+3), fixado pelos artigos 33.º, n.º 6, alínea c), 34.º, n.º 6, alínea e), e 35.º, n.º 4, alínea e), do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Sal (PDMS), homologado pela Portaria n.º 1/2009, de 20 de janeiro.

2. A autorização prevista no número anterior permite a apreciação de edificações até ao máximo de seis pisos (R/Chão+5), nos termos e condições estabelecidos na presente deliberação.

Artigo 2º

Fundamento e natureza

1. A presente deliberação constitui exercício, pela Assembleia Municipal, da competência de aprovação prevista no artigo 33.º, n.º 6, alínea d), do Regulamento do PDM, não configurando alteração do Plano, mas simples autorização, para os casos e nos termos nela previstos, da construção com altura superior à referência regulamentar de quatro pisos.

2. A autorização não confere aos particulares qualquer direito automático à construção acima de R/Chão+3.

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 23/IX/2026

3. Cada pedido deve ser apreciado individualmente, tendo em consideração a sua localização, enquadramento urbanístico, integração arquitetónica, capacidade das infraestruturas existentes e demais condicionantes aplicáveis.

Artigo 3º

Condições de aprovação

1. A aprovação de edificações acima de R/Chão+3 depende obrigatoriamente de parecer técnico favorável dos serviços municipais competentes.

2. Devem ser especialmente avaliados:

a) A segurança e estabilidade estrutural da edificação;

b) A adequada integração urbanística e arquitetónica;

c) A capacidade das redes de abastecimento de água, saneamento, energia, acessibilidades e demais infraestruturas;

d)O cumprimento do Código Técnico da Edificação e das demais legislações urbanísticas aplicáveis;

3. A Câmara Municipal pode indeferir qualquer pedido sempre que conclua que o aumento de altura é incompatível com o interesse urbanístico, com a capacidade das infraestruturas ou com as características da zona.

Artigo 4º

Critérios técnicos específicos

1. Para além das condições estabelecidas no artigo anterior, a aprovação de pedidos de licenciamento para edifícios superiores a R/Chão+3 depende da satisfação dos critérios técnicos gerais previstos no Parecer Técnico da DSU, de 10 de agosto de 2026, e na Proposta de Deliberação de 7 de dezembro de 2020.

2. Devem, designadamente, ser observados:

a) Termo de Responsabilidade do Projeto e da Obra;

b) Parecer técnico favorável

c) Comprovativo de que a pretensão não afeta condicionantes especiais, servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 23/IX/2026

e) Sujeição ao Código Técnico de Edificação e às demais legislações nacionais aplicáveis.

3. Não são admissíveis pedidos ao abrigo da presente deliberação relativos a prédios com infração urbanística não regularizada, nos termos do artigo 47.º, n.º 11, do Anteprojeto do PDM, sem prejuízo dos mecanismos de regularização legalmente admissíveis.

4. Compete à Câmara Municipal cumprir os procedimentos de instrução, apreciação e fiscalização dos pedidos previstos na presente deliberação.

Artigo 5º

Compensação urbanística

A autorização de construção com número de pisos superior a R/Chão+3 fica condicionada ao pagamento da Taxa de Alteração de Altimetria (Tx), aditada ao artigo 66.º da Adenda Especial da Tabela de Taxas e Emolumentos Municipais pela Deliberação n.º 24/VIII/2021, de 21 de dezembro de 2021, calculada segundo a fórmula:

$Tx = K \times IC \times NP \times V$

Artigo 6º

Regime transitório e vigência

1. A autorização conferida pela presente deliberação tem natureza transitória e extraordinária, vigorando até à entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal do Sal, atualmente em curso.

2. A autorização cessa automaticamente com a entrada em vigor da revisão do PDM, sem prejuízo dos processos de licenciamento entretanto instruídos e decididos.

3. A entrada em vigor do novo PDM não prejudica os atos de licenciamento validamente praticados ao abrigo da presente deliberação.

Artigo 7º

Salvaguardas

1. A presente deliberação não dispensa o cumprimento das demais disposições do Regulamento do PDMS em vigor, designadamente em matéria de condicionantes especiais, restrições de utilidade pública e servidões administrativas, nem da legislação nacional aplicável ao licenciamento de operações urbanísticas, nomeadamente a Lei n.º 60/VIII/2014 (Regime Jurídico das Operações Urbanísticas) e o RNOTPU.

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 23/IX/2026

2. Ficam ressalvados os direitos de terceiros.

Artigo 8º

Competência da Câmara Municipal

Compete à Câmara Municipal do Sal proceder à instrução, apreciação, decisão e fiscalização individualizada dos pedidos abrangidos pela presente deliberação, assegurando o cumprimento das condições técnicas, urbanísticas e legais nela estabelecidas.

Artigo 9º

Anexo

Constitui anexo I à presente deliberação, dela fazendo parte integrante, o Parecer Técnico do Gabinete Técnico da Câmara Municipal do Sal — Direção dos Serviços de Urbanismo, de 10 de agosto de 2026, reproduzido no final do presente documento.

Artigo 10º

Entrada em vigor

A presente deliberação entra em vigor após a sua publicação no Boletim Oficial e vigora exclusivamente até à entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal do Sal.

Cidade de Espargos, aos 30 de setembro de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal do Sal, *Nuno Alexandre Santos Lopes.*

A2026/S2/BO209/34232 | Deliberação n.º 23/IX/2026