

LEGENDA DE CORES:

Redação original do regulamento: preto

Alterações agora propostas: vermelho

Alterações efetuadas em 1996 e em 2010 (publicadas em documentos autónomos e agora integradas neste documento): azul

CAPÍTULO II – Usos dominantes do solo e edificabilidade	
SECÇÃO II – Espaços urbanos e urbanizáveis (classe 1)	
Artigo 15.º – Caracterização e destino de uso	
<p>1 - As áreas englobadas nesta classe destinam-se primordialmente à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins residenciais, comerciais ou de serviços, incluindo equipamentos públicos, edificados ou não, repartindo-se por espaços urbanos e espaços urbanizáveis.</p> <p>2 - Consideram-se espaços urbanos as áreas pertencentes a esta classe que cumpram qualquer das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Estarem disciplinadas por projecto de ordenamento urbanístico ou por operação de loteamento urbano plenamente eficazes, salvo expressa determinação em contrário dos respectivos regulamentos ou alvarás;b) Serem passíveis de edificabilidade avulsa, de acordo com as disposições do artigo 18.º;c) Serem consideradas como tal nos termos da disciplina de planos de urbanização plenamente eficazes. <p>3 - Consideram-se espaços urbanizáveis todas as restantes áreas pertencentes a esta classe que não cumpram nenhuma das condições estabelecidas no número anterior.</p> <p>4 - Sem prejuízo de outras disposições específicas do presente Regulamento relativas a situações concretas, as áreas consideradas espaços urbanizáveis só são passíveis de edificação mediante projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes e de acordo com a respectiva disciplina.</p> <p>5 - As parcelas integradas em espaços urbanizáveis serão consideradas terreno para construção a partir do momento em que adquiram capacidade efectiva de edificação em conformidade com as disposições legais e o presente Regulamento, passando a integrar os espaços urbanos.</p>	<p>1 - As áreas englobadas nesta classe destinam-se primordialmente à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins residenciais, comerciais ou de serviços, incluindo equipamentos públicos, edificados ou não, repartindo-se por espaços urbanos e espaços urbanizáveis.</p> <p>2 - Consideram-se espaços urbanos as áreas pertencentes a esta classe que cumpram qualquer das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none">d) Estarem disciplinadas por projecto de ordenamento urbanístico ou por operação de loteamento urbano plenamente eficazes, salvo expressa determinação em contrário dos respectivos regulamentos ou alvarás;e) Serem passíveis de edificabilidade avulsa, de acordo com as disposições do artigo 18.º;f) Serem consideradas como tal nos termos da disciplina de planos de urbanização plenamente eficazes. <p>3 - Consideram-se espaços urbanizáveis todas as restantes áreas pertencentes a esta classe que não cumpram nenhuma das condições estabelecidas no número anterior.</p> <p>4 - Sem prejuízo de outras disposições específicas do presente Regulamento relativas a situações concretas, as áreas consideradas espaços urbanizáveis só são passíveis de edificação mediante projecto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes e de acordo com a respectiva disciplina.</p> <p>4A - Excetua-se do número anterior as parcelas em contiguidade com solo urbano ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança;</p> <p>5 - As parcelas integradas em espaços urbanizáveis serão consideradas terreno para construção a partir do momento em que adquiram capacidade efectiva de edificação em conformidade com as disposições legais e o presente Regulamento, passando a integrar os espaços urbanos.</p>

Artigo 18.º – Construção avulsa	
<p>1 - São passíveis de edificabilidade avulsa as parcelas ou lotes pertencentes a qualquer das categorias integrantes da classe 1 que cumpram as seguintes condições, sem prejuízo de quaisquer outros condicionamentos legais aplicáveis a cada caso:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Possuírem acesso directo a partir de via pública que permita trânsito automóvel e possua uma largura não inferior a 4 m;b) Permitirem a instalação de furo ou poço para captação de água e fossa séptica, quando necessários, no respeito integral das distâncias mínimas regulamentares, quer entre si quer entre	<p>1 - São passíveis de edificabilidade avulsa as parcelas ou lotes pertencentes a qualquer das categorias integrantes da classe 1 que cumpram as seguintes condições, sem prejuízo de quaisquer outros condicionamentos legais aplicáveis a cada caso e do disposto nos n.ºs 4 e 4A do artigo 15.º:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Possuírem acesso directo a partir de via pública que permita trânsito automóvel e possua uma largura não inferior a 4 m;b) Quando não seja possível a ligação às redes públicas, permitirão a instalação de sistemas individuais de redes de abastecimento e drenagem e de modo a possibilitar a futura ligação destas às redes públicas;

<p>cada um daqueles dispositivos e todos os furos e fossas preexistentes na envolvente;</p> <p>c) Localizarem-se dentro de uma faixa de terreno limitada pela mesma via e por uma linha traçada paralelamente a esta a uma distância de 30 m da respectiva berma;</p> <p>d) Possuírem uma forma em planta tal que permita a inscrição de um rectângulo com as dimensões de 5 m x 10 m, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento de fachada estabelecido para o local.</p> <p>2 - São ainda passíveis de edificabilidade avulsa as parcelas que cumpram as condições para tal estabelecidas em planos de urbanização, projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plenamente eficazes.</p>	<p>c) REVOGADO</p> <p>d) Possuírem uma forma em planta tal que permita a inscrição de um rectângulo com as dimensões de 5 m x 10 m, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento de fachada estabelecido para o local.</p> <p>2 - São ainda passíveis de edificabilidade avulsa as parcelas que cumpram as condições para tal estabelecidas em planos de urbanização, projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plenamente eficazes.</p>
---	---

Artigo 19.º – Regras de edificabilidade	
<p>1 - A edificabilidade em lotes ou parcelas constituídos ao abrigo de projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plenamente eficazes rege-se pela respectiva disciplina regulamentar.</p> <p>2 - A edificabilidade em parcelas não submetidas à disciplina dos instrumentos urbanísticos referidos no número anterior fica sujeita às seguintes regras:</p> <p>a) A área bruta de construção máxima a autorizar é a que resulta da aplicação dos seguintes índices:</p> <p>Os estabelecidos para a zona onde se localiza a parcela, quando se tratar de área disciplinada por plano de urbanização;</p> <p>0,5 m²/m², nos restantes casos;</p> <p>b) O município poderá impor reduções à edificabilidade resultante da aplicação dos índices estabelecidos na alínea anterior apenas nos casos em que se trate de integração em envolvente de flagrante valor patrimonial;</p>	<p>1 - A edificabilidade em lotes ou parcelas constituídos ao abrigo de projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plenamente eficazes rege-se pela disciplina instituída por estes instrumentos.</p> <p>2 - A edificabilidade em parcelas não submetidas à disciplina dos instrumentos urbanísticos referidos no número anterior fica sujeita às seguintes regras:</p> <p>a) A edificabilidade de um dado prédio, dada pela área bruta de construção, é função do cumprimento da moda da cércea e dos alinhamentos e recuos dominantes existentes e a manter na frente urbana em que se insere o prédio tal como é disposto no artigo 26.º, considerando-se como:</p> <p>i. Moda da cércea – a cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;</p> <p>ii. Frente urbana – superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;</p> <p>a1) Nas situações em que não seja possível definir uma moda da cércea ou um alinhamento dominante, a edificabilidade é condicionada pelos seguintes parâmetros:</p> <p>i. Categoria 1.1 – cidade de Chaves: $Ic \leq 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$; Cércea máxima $\leq 20\text{m}$; Número máximo de pisos ≤ 6;</p> <p>ii. Categoria 1.2 – vila de Vidago: $Ic \leq 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$; Cércea máxima $\leq 14\text{m}$; Número máximo de pisos ≤ 4;</p> <p>iii. Categoria 1.3 – outros aglomerados: $Ic \leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$; Cércea máxima $\leq 7,5\text{m}$; Número máximo de pisos ≤ 2;</p> <p>iv. Categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves: $Ic \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Cércea máxima $\leq 7,5\text{m}$; Número máximo de pisos ≤ 2.</p> <p>b) REVOGADO</p>

<p>c) O município poderá autorizar edificabilidade superior à resultante da aplicação do disposto na alínea a) desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente através da manutenção das suas características dominantes no que respeita a cêrceas, alinhamentos e volumetrias edificadas, não sendo invocável para este efeito a eventual existência de edifícios vizinhos ou situados na envolvente que desrespeitem a altura ou alinhamento dominantes do conjunto;</p> <p>d) A área total de implantação das edificações previstas, incluindo anexos, não poderá exceder 60% da área da parcela integrada nesta classe;</p> <p>e) A área de solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder 75% da área da parcela integrada nesta classe;</p> <p>f) Nas parcelas pertencentes à categoria 1.3 a altura máxima das edificações é de 7,5 m;</p> <p>g) As disposições constantes das três alíneas anteriores não são exigíveis nas áreas a submeter a planos de salvaguarda e valorização ou quando se tratar de parcelas localizadas em núcleos consolidados dos aglomerados que possuam uma área inferior a 250 m2.</p> <p>3 - Nas áreas disciplinadas por planos de urbanização as regras constantes do número anterior manterão aplicabilidade apenas na parte em que aqueles planos forem omissos.</p> <p>4 - Na edificação em parcelas pertencentes à categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves observar-se-ão ainda as seguintes regras, que terão também de ser respeitadas em operações de loteamento, projectos de ordenamento urbanístico ou planos de urbanização, na parte em que incidam em espaços dessa categoria:</p> <p>a) Só poderão edificar-se moradias unifamiliares isoladas, com uma altura máxima de 7,5 m, e a implantação das edificações garantirá a existência de uma faixa <i>non aedificandi</i> com uma largura mínima de 5 m que permita estabelecer ligação autónoma da via pública às áreas agrícolas situadas para além das parcelas destinadas a edificação, viabilizando futuras infra-estruturas de apoio às actividades agrícolas;</p> <p>b) O município fará depender o licenciamento das edificações e actividades mencionadas na alínea anterior da prévia obtenção de pareceres favoráveis da Comissão Regional da Reserva Agrícola e do Instituto de Estruturas Agrárias e Desenvolvimento Rural, confirmativos do cumprimento dos condicionamentos aí referidos e da observância do disposto no artigo 17.º</p>	<p>c) REVOGADO</p> <p>d) A área total de implantação das edificações previstas, incluindo anexos, não poderá exceder os seguintes valores em relação à área da parcela integrada nesta classe:</p> <p>i. 80% para as categorias 1.1 e 1.2;</p> <p>ii. 65% para as restantes categorias;</p> <p>e) A área de solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder os seguintes valores em relação à parcela integrada nesta classe:</p> <p>i. 85% para as categorias 1.1 e 1.2;</p> <p>ii. 75% para as restantes categorias;</p> <p>f) REVOGADO</p> <p>g) As disposições constantes das alíneas d) e e) anteriores não são exigíveis nas áreas a submeter a planos de salvaguarda e valorização ou quando se tratar de parcelas localizadas em núcleos consolidados dos aglomerados que possuam uma área inferior a 250 m2.</p> <p>2A - Os valores estabelecidos no número anterior poderão ser ultrapassados nas seguintes condições:</p> <p>a) Quando se trate de edificações em parcelas situadas em áreas a submeter a planos de salvaguarda e valorização, em centros históricos ou em núcleos tradicionais dos aglomerados rurais, desde que o município reconheça que tal se justifica por razões de integração na envolvente ou de coerência formal da imagem urbana;</p> <p>b) Nos casos em que se aplique o mecanismo de transferência de capacidade construtiva previsto no artigo 25.º.</p> <p>3 - Nas áreas disciplinadas por planos de urbanização as regras constantes do número anterior manterão aplicabilidade apenas na parte em que aqueles planos forem omissos.</p> <p>4 - Independentemente de se tratar de construção avulsa, operações de loteamento, projetos de ordenamento urbanístico ou planos de urbanização, na edificação em parcelas pertencentes à categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves, só poderão edificar-se moradias unifamiliares isoladas, em que a implantação das edificações garantirá a existência de uma faixa <i>non aedificandi</i> com uma largura mínima de 5 m que permita estabelecer ligação autónoma da via pública às áreas agrícolas situadas para além das parcelas destinadas a edificação, viabilizando futuras infra-estruturas de apoio às actividades agrícolas, e em cumprimento do disposto no artigo 17.º.</p>
--	--

Artigo 20.º – Operações de loteamento urbano

Nas operações de loteamento urbano serão cumpridas as disposições constantes do artigo anterior aplicáveis a cada caso, com as seguintes adaptações e adendas:

- 1) Os índices de construção médios a adoptar na operação não poderão exceder os seguintes valores:
 - a) Os estabelecidos para a zona onde se localiza o terreno objecto da operação, quando se tratar de área disciplinada por plano de urbanização;
 - b) 0,5 m²/m², nos restantes casos;
- 2) Nas operações relativas a terrenos situados em espaços da categoria 1.3 a altura máxima das edificações será de 7,5 m;
- 3) Nas operações relativas a terrenos situados em espaços da categoria 1.4 será cumprido o disposto no n.º 4 do artigo 19.º, com as seguintes adaptações e adendas:
 - a) As propriedades existentes só poderão ser fraccionadas desde que todos os lotes destinados a construção se disponham ao longo da via pública, confrontando com esta numa extensão mínima de 20 m cada um;
 - b) As faixas *non aedificandi* mencionadas no referido n.º 4 serão, em número e localização, as necessárias para garantir que da constituição dos lotes para a construção não resultem, nas traseiras dos mesmos, parcelas agrícolas encravadas ou sem possibilidade de futura ligação autónoma à via pública;
 - c) Os pareceres mencionados na alínea b) do mesmo n.º 4 dirão respeito ao projecto de loteamento urbano, e da sua obtenção ficará dependente a emissão do respectivo alvará;
- 4) O dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação – rede viária, estacionamento e percursos pedonais –, a espaços verdes e de utilização colectiva, incluindo logradouros, e a equipamentos, públicos ou privativos dos lotes a constituir, obedecerá aos seguintes parâmetros e regras:
 - a) A área a destinar globalmente ao conjunto dos usos referidos não poderá ser inferior a:
 - 0,35 m²/m² de área bruta de construção de habitação, comércio e serviços;
 - 0,25 m²/m² de área bruta de construção de indústria;
 - b) Da área global calculada nos termos da alínea anterior será, no mínimo, afectada a espaços verdes e de utilização colectiva a área correspondente a:

Nas operações de loteamento urbano serão cumpridas as disposições constantes do artigo anterior aplicáveis a cada caso, com as seguintes adaptações e adendas:

- 1) Os índices de construção médios a adoptar na operação não poderão exceder os seguintes valores:
 - a) Os estabelecidos para a zona onde se localiza o terreno objecto da operação, quando se tratar de área disciplinada por plano de urbanização;
 - b) **Nos restantes casos:**
 - i. **Categoria 1.1 – cidade de Chaves:**
 - Ic ≤ 1,2 m²/m²;**
 - Cércea máxima ≤ 20m;**
 - Número máximo de pisos ≤ 6;**
 - ii. **Categoria 1.2 – vila de Vidago:**
 - Ic ≤ 1,0 m²/m²;**
 - Cércea máxima ≤ 14m;**
 - Número máximo de pisos ≤ 4;**
 - iii. **Categoria 1.3 – outros aglomerados:**
 - Ic ≤ 0,8 m²/m²;**
 - Cércea máxima ≤ 7,5m;**
 - Número máximo de pisos ≤ 2;**
 - iv. **Categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves:**
 - Ic ≤ 0,5 m²/m².**
 - Cércea máxima ≤ 7,5m;**
 - Número máximo de pisos ≤ 2.**
- 2) **REVOGADO**
- 3) Nas operações relativas a terrenos situados em espaços da categoria 1.4 **deve ser dado cumprimento ao disposto artigo anterior**, com as seguintes adaptações e adendas:
 - a) As propriedades existentes só poderão ser fraccionadas desde que todos os lotes destinados a construção se disponham ao longo da via pública, confrontando com esta numa extensão mínima de 20 m cada um;
 - b) As faixas *non aedificandi* mencionadas no **n.º 4 do artigo anterior** serão, em número e localização, as necessárias para garantir que da constituição dos lotes para a construção não resultem, nas traseiras dos mesmos, parcelas agrícolas encravadas ou sem possibilidade de futura ligação autónoma à via pública;
 - c) **REVOGADO**
- 4) O dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação – rede viária, estacionamento e percursos pedonais –, a espaços verdes e de utilização colectiva, e a equipamentos, públicos **ou privativos**, obedecerá aos seguintes parâmetros e regras:
 - a) A área a destinar globalmente ao conjunto dos usos referidos não poderá ser inferior a:
 - 0,35 m²/m² de área bruta de construção de habitação, comércio e serviços;
 - 0,25 m²/m² de área bruta de construção de indústria;
 - b) Da área global calculada nos termos da alínea anterior será, no mínimo, afectada a espaços verdes e de utilização colectiva a área correspondente a:

<p>0,20 m²/m² de área bruta de construção de habitação colectiva, comércio e serviços;</p> <p>0,15 m²/m² de área bruta de construção de indústria;</p> <p>c) Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias – faixas de rodagem, estacionamentos laterais, passeios e áreas para estacionamento – serão estabelecidos em regulamentação própria, a aprovar pelo município, adoptando-se, enquanto tal regulamentação não entrar em vigor, os seguintes parâmetros mínimos:</p> <p>Em áreas consolidadas com alinhamentos definidos, as características geométricas das vias públicas já existentes;</p> <p>Nos restantes casos, faixas de rodagem com 3 m ou 6 m de largura, conforme se destinem a um ou dois sentidos de circulação, e estacionamento laterais, quando existam, com 1,80 m de largura;</p> <p>5) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou outros projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes reger-se-ão pelos respectivos regulamentos, aplicando-se de forma subsidiária as disposições do número anterior quando aqueles forem omissos na matéria.</p>	<p>0,20 m²/m² de área bruta de construção de habitação colectiva, comércio e serviços;</p> <p>0,15 m²/m² de área bruta de construção de indústria;</p> <p>c) Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias – faixas de rodagem, estacionamentos laterais, passeios e áreas para estacionamento – serão estabelecidos em regulamentação própria, a aprovar pelo município, adoptando-se, enquanto tal regulamentação não entrar em vigor, os seguintes parâmetros mínimos:</p> <p>Em áreas consolidadas com alinhamentos definidos, as características geométricas das vias públicas já existentes;</p> <p>Nos restantes casos, faixas de rodagem com 3 m ou 6 m de largura, conforme se destinem a um ou dois sentidos de circulação, e estacionamento laterais, quando existam, com 1,80 m de largura;</p> <p>5) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou outros projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes reger-se-ão pelos respectivos regulamentos, aplicando-se de forma subsidiária as disposições do número anterior quando aqueles forem omissos na matéria.</p>
---	---

Artigo 22.º – Edificabilidade máxima	
<p>1 - A edificabilidade máxima admissível em cada uma das categorias de espaços que constituem esta classe é a que decorre das disposições dos artigos integrantes da presente secção, não podendo exceder, salvo nas situações especificadas nos números seguintes, a que resulta da aplicação dos seguintes índices de construção:</p> <p>a) Categoria 1.1 – cidade de Chaves: Ic = 1,5 m²/m²;</p> <p>b) Categoria 1.2 – vila de Vidago: Ic = 1,2 m²/m²;</p> <p>c) Categoria 1.3 – outros aglomerados: Ic = 0,8 m²/m²;</p> <p>d) Categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves: Ic = 0,5 m²/m².</p> <p>2 - Os valores estabelecidos no número anterior poderão ser ultrapassados quando se trate de edificações em parcelas situadas em áreas a submeter a planos de salvaguarda e valorização, em centros históricos ou em núcleos tradicionais dos aglomerados rurais, desde que o município reconheça que tal se justifica por razões de integração na envolvente ou de coerência formal da imagem urbana.</p> <p>3 - Nos casos mencionados no número anterior, a edificabilidade máxima a autorizar será a que resulta da aplicação do valor médio dos Ic correspondentes às edificações existentes nas parcelas contíguas da parcela em causa ou a que for permitida ou estiver estabelecida em plano de salvaguarda e valorização, quando plenamente eficaz.</p> <p>4 - Os valores estabelecidos no n.º 1 poderão ainda ser ultrapassados nos casos em que se aplique o mecanismo de transferência de capacidade construtiva previsto no artigo 25.º</p>	<p>REVOGADO</p>

Artigo 23.º – Áreas disciplinadas por planos de urbanização

Os planos de urbanização podem estabelecer índices de construção diferenciados para as várias zonas em que se subdividam as suas áreas de intervenção, desde que se cumpram as seguintes regras:

- 1) Os valores dos índices de construção médios da área de intervenção integrada na classe de espaços urbanos e urbanizáveis não podem ser inferiores a 0,5 m²/m²;
- 2) Os valores dos índices de construção máximos de qualquer zona instituída pelos planos não podem exceder os indicados nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo anterior, conforme a categoria de espaços em que se localize a área de intervenção, sem prejuízo de os planos poderem manter as situações de excepção previstas no n.º 2 a n.º 4 do mesmo artigo.

Os planos de urbanização podem estabelecer índices de construção diferenciados para as várias zonas em que se subdividam as suas áreas de intervenção, desde que se cumpram as seguintes regras:

- 1) Os valores dos índices de construção médios da área de intervenção integrada na classe de espaços urbanos e urbanizáveis não podem ser inferiores a 0,5 m²/m²;
- 2) Os valores dos índices de construção máximos de qualquer zona instituída pelos planos não podem exceder os indicados no n.º 1 do artigo 20.º, conforme a categoria de espaços em que se localize a área de intervenção, exceto nas seguintes situações:
 - a) Quando se trate de edificações em parcelas situadas em áreas a submeter a planos de salvaguarda e valorização, em centros históricos ou em núcleos tradicionais dos aglomerados rurais, desde que o município reconheça que tal se justifica por razões de integração na envolvente ou de coerência formal da imagem urbana;
 - b) Nos casos mencionados na alínea anterior, a edificabilidade máxima a autorizar será a que resulta da aplicação do valor médio dos Ic correspondentes às edificações existentes nas parcelas contíguas da parcela em causa ou a que for permitida ou estiver estabelecida em plano de salvaguarda e valorização, quando plenamente eficaz;
 - c) Nos casos em que se aplique o mecanismo de transferência de capacidade construtiva previsto no artigo 25.º;
 - d) Nas situações de tecidos urbanos consolidados ou em consolidação, em que a edificabilidade é regida por critérios morfo-tipológicos definidos pelos tecidos e edificações existentes.

Artigo 24.º – Áreas disciplinadas por projectos de ordenamento urbanístico

A edificabilidade a estabelecer em projectos de ordenamento urbanístico obedecerá às seguintes regras:

- 1) A área bruta de construção máxima a adoptar é a que resulta do valor obtido pela multiplicação do Ic estabelecido para cada caso pela área total de intervenção compreendida dentro dos limites dos espaços desta classe, depois de subtraída da área bruta total das edificações já existentes dentro do mesmo perímetro e cuja demolição não seja prevista no próprio projecto;
- 2) Os índices de construção médios a adoptar não poderão exceder os seguintes valores:
 - a) Os estabelecidos no n.º 1 do artigo 22.º correspondentes à categoria de espaços onde se localiza a área de intervenção, quando esta não estiver disciplinada por plano de urbanização;
 - b) Os estabelecidos para a zona onde se localiza a área de intervenção, quando existir plano de urbanização plenamente eficaz e desde que este não disponha de outro modo;
- 3) O disposto no número anterior pode não ser acatado no caso de planos de salvaguarda e valorização de centros históricos ou núcleos tradicionais dos aglomerados, se tal se mostrar imprescindível para a manutenção das características dominantes do conjunto edificado;
- 4) Os valores estabelecidos de acordo com o disposto no n.º 2 poderão ainda ser ultrapassados nos casos em que for aplicado o mecanismo de transferência da

A edificabilidade a estabelecer em projectos de ordenamento urbanístico obedecerá às seguintes regras:

- 1) A área bruta de construção máxima a adoptar é a que resulta do valor obtido pela multiplicação do Ic estabelecido para cada caso pela área total de intervenção compreendida dentro dos limites dos espaços desta classe, depois de subtraída da área bruta total das edificações já existentes dentro do mesmo perímetro e cuja demolição não seja prevista no próprio projecto;
- 2) Os índices de construção médios a adoptar não poderão exceder os seguintes valores:
 - a) Os estabelecidos no n.º 1 do artigo 20.º correspondentes à categoria de espaços onde se localiza a área de intervenção, quando esta não estiver disciplinada por plano de urbanização;
 - b) Os estabelecidos para a zona onde se localiza a área de intervenção, quando existir plano de urbanização plenamente eficaz e desde que este não disponha de outro modo;
- 3) Excetuam-se do disposto no número anterior:
 - a) Os casos de planos de salvaguarda e valorização de centros históricos ou núcleos tradicionais dos aglomerados, se tal se mostrar imprescindível para a manutenção das características dominantes do conjunto edificado;
 - b) Os casos em que se aplique o mecanismo de transferência de capacidade construtiva previsto no artigo 25.º.
- 4) REVOGADO.

<p>capacidade construtiva conforme está instituído no artigo 25.º;</p> <p>5) A volumetria e área bruta globais de edificação previstas para a área de intervenção, de acordo com o disposto nos números anteriores, podem distribuir-se diferenciadamente pela área em estudo ou pelos lotes a constituir, não se exigindo para cada um deles individualmente o cumprimento do <i>Ic</i> estabelecido ou acordado para o projecto;</p> <p>6) Quando os projectos incidam sobre as áreas pertencentes à categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves, será ainda cumprido o disposto no n.º 3 do artigo 20.º</p>	<p>5) A volumetria e área bruta globais de edificação previstas para a área de intervenção, de acordo com o disposto nos números anteriores, podem distribuir-se diferenciadamente pela área em estudo ou pelos lotes a constituir, não se exigindo para cada um deles individualmente o cumprimento do <i>Ic</i> estabelecido ou acordado para o projecto.</p> <p>6) Quando os projetos incidam sobre as áreas pertencentes à categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves, será ainda cumprido o disposto no n.º 3 do artigo 20.º</p>
--	--

Artigo 25.º – Transferências de capacidade construtiva

<p>Quando considere que daí resultará benefício para o interesse público, o município pode autorizar que a edificabilidade em parcelas ou áreas pertencentes a espaços das categorias 1.1, 1.2 ou 1.3 ultrapasse os índices de construção estabelecidos para o local em que situam, através da transferência de capacidade construtiva de outras parcelas, a realizar de acordo com os números seguintes:</p> <p>1) A transferência de capacidade construtiva só poderá realizar-se por livre e comum acordo entre o município e os interessados;</p> <p>2) O suplemento de edificabilidade a autorizar terá de resultar da transferência da capacidade construtiva de outros terrenos localizados no mesmo perímetro urbano, estabelecendo-se a seguinte correspondência entre o referido suplemento e a área total dos terrenos que cedem capacidade construtiva:</p> $C = At \times Ic(t)$ <p>em que:</p> <p><i>C</i> é o suplemento de edificabilidade, expresso em metros quadrados, ou seja, a área bruta de construção a autorizar para além da que resultaria da aplicação do <i>Ic</i> específico do local onde se situa a parcela ou área de intervenção;</p> <p><i>At</i> é a área total dos terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expressa em metros quadrados;</p> <p><i>Ic(t)</i> é o índice de construção específico do local onde se situam os terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expresso em metros quadrados por metros quadrados;</p> <p>3) O suplemento de edificabilidade a autorizar não pode ultrapassar 50% da área bruta de construção máxima admissível para a parcela ou área de intervenção correspondente ao <i>Ic</i> específico do local em que se situa;</p> <p>4) Os terrenos que perdem a sua capacidade construtiva nos termos dos números anteriores passam a possuir <i>Ic</i> = 0 e constituem-se em reserva para espaços de interesse ou utilidade públicos, a serem afectados à criação de vias, espaços ou zonas verdes públicas ou à instalação de equipamentos públicos ou de utilidade pública devidamente reconhecida pelos órgãos competentes do município;</p> <p>5) No âmbito do acordo mencionado no n.º 1, e como contrapartida pelos benefícios a obter pelos interessados através da transferência de capacidade construtiva entre parcelas, os terrenos referidos no número anterior serão cedidos gratuitamente ao município, passando a integrar o domínio público sob administração deste;</p> <p>6) As cedências atrás referidas poderão ser reduzidas ou dispensadas nos seguintes casos:</p>	<p>Quando considere que daí resultará benefício para o interesse público, o município pode autorizar que a edificabilidade em parcelas ou áreas pertencentes a espaços das categorias 1.1, 1.2 ou 1.3 ultrapasse os índices de construção estabelecidos para o local em que situam, através da transferência de capacidade construtiva de outras parcelas, a realizar de acordo com os números seguintes:</p> <p>1) A transferência de capacidade construtiva só poderá realizar-se por livre e comum acordo entre o município e os interessados;</p> <p>2) O suplemento de edificabilidade a autorizar terá de resultar da transferência da capacidade construtiva de outros terrenos localizados no mesmo perímetro urbano, estabelecendo-se a seguinte correspondência entre o referido suplemento e a área total dos terrenos que cedem capacidade construtiva:</p> $C = At \times Ic(t)$ <p>em que:</p> <p><i>C</i> é o suplemento de edificabilidade, expresso em metros quadrados, ou seja, a área bruta de construção a autorizar para além da que resultaria da aplicação do <i>Ic</i> específico do local onde se situa a parcela ou área de intervenção;</p> <p><i>At</i> é a área total dos terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expressa em metros quadrados;</p> <p><i>Ic(t)</i> é o índice de construção específico do local onde se situam os terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expresso em metros quadrados por metros quadrados;</p> <p>3) O suplemento de edificabilidade a autorizar não pode ultrapassar 50% da área bruta de construção máxima admissível para a parcela ou área de intervenção correspondente ao <i>Ic</i> específico do local em que se situa;</p> <p>4) Os terrenos que perdem a sua capacidade construtiva nos termos dos números anteriores passam a possuir <i>Ic</i> = 0 e constituem-se em reserva para espaços de interesse ou utilidade públicos, a serem afectados à criação de vias, espaços ou zonas verdes públicas ou à instalação de equipamentos públicos ou de utilidade pública devidamente reconhecida pelos órgãos competentes do município;</p> <p>5) REVOGADO</p> <p>6) REVOGADO</p>
--	--

<p>a) Nas áreas submetidas a planos de salvaguarda e valorização, nos termos que forem estabelecidos nos respectivos regulamentos;</p> <p>b) Quando se tratar de edificações em parcelas localizadas em áreas consolidadas dos aglomerados que possuam uma área inferior a 250 m²;</p> <p>c) Por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, quando se tratar de edificação de especial interesse público;</p> <p>7) Não haverá lugar às cedências a que se refere o presente artigo quando o suplemento de edificabilidade que as originaria resultar de disposições imperativas de planos municipais de ordenamento do território ou de outros instrumentos legais ou regulamentares que disponham da mesma força imperativa, salvo se tal suplemento decorrer de prévio acordo entre o município e os interessados;</p> <p>8) Os terrenos integrados no domínio público nos termos dos números anteriores poderão ser desafectados do mesmo, por deliberação do município, para efeitos de permuta com outros terrenos de dimensão equivalente, passando estes necessariamente a integrar o domínio público com finalidades de futura utilização semelhantes à daqueles por que foram permutados;</p> <p>9) Os acordos de transferência de capacidade construtiva celebrados ao abrigo das disposições do presente artigo serão tornados públicos pelo município através de edital.</p>	<p>7) Não haverá lugar às cedências a que se refere o presente artigo quando o suplemento de edificabilidade que as originaria resultar de disposições imperativas de planos municipais de ordenamento do território ou de outros instrumentos legais ou regulamentares que disponham da mesma força imperativa, salvo se tal suplemento decorrer de prévio acordo entre o município e os interessados;</p> <p>8) REVOGADO</p> <p>9) Os acordos de transferência de capacidade construtiva celebrados ao abrigo das disposições do presente artigo serão tornados públicos pelo município através de edital.</p>
---	---

Artigo 29.ºA – Parque Empresarial de Chaves	
	<p>As regras de uso, ocupação e transformação do solo aplicáveis ao Parque Empresarial de Chaves (PEC) são as estabelecidas na Secção III (Espaços Industriais Classe 2), do Capítulo II (Usos dominantes do solo e edificabilidade), cumulativamente com as estabelecidas no Anexo 5 – Unidades Operativas do Parque Empresarial de Chaves, prevalecendo este último nos casos em que as regras sejam divergentes.</p>

Artigo 36.º – Instalações adstritas às explorações	
<p>As instalações adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais só poderão ser autorizadas se cumprirem os seguintes requisitos, cumulativamente com as regras gerais constantes do artigo anterior:</p> <p>1) Instalações de apoio às actividades agrícola, silvo-pastoril ou florestal que não se destinem a albergar animais – a área total de construção deste tipo de edificações não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor A da área da parcela em que se localizem:</p> <p>a) 25% x A, se A não exceder 1000 m²;</p> <p>b) 250 m² + 10% (A - 1000 m²), se A for superior 1000 m²;</p> <p>2) Instalações agro-pecuárias – a edificação de estábulos, salas de ordenha, pocilgas, aviários, coelheiras, ovis, canis, gatis e outras instalações para criação ou alojamento de animais domésticos ou selvagens cumprirá as seguintes regras:</p> <p>a) Devem implantar-se preferencialmente em parcelas pertencentes à categoria 4.3 – espaços agro-florestais, só se admitindo a sua implantação em parcelas pertencentes a qualquer das outras categorias de espaços que integram esta classe no caso de reaproveitamento de instalações preexistentes ou quando o município reconheça que o interessado não dispõe de alternativa de localização economicamente viável, e sem prejuízo</p>	<p>As instalações adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais só poderão ser autorizadas se cumprirem os seguintes requisitos, cumulativamente com as regras gerais constantes do artigo anterior:</p> <p>1) Instalações de apoio às actividades agrícola, silvo-pastoril ou florestal que não se destinem a albergar animais – a área total de construção deste tipo de edificações não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor A da área da parcela em que se localizem:</p> <p>a) 25% x A, se A não exceder 1000 m²;</p> <p>b) 250 m² + 10% (A - 1000 m²), se A for superior 1000 m²;</p> <p>2) Instalações agro-pecuárias – a edificação de estábulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação de gado ou alojamento de animais cumprirá as seguintes regras:</p> <p>a) Devem implantar-se, preferencialmente, em parcelas pertencentes à categoria 4.3 – espaços agro-florestais, só se admitindo a sua implantação em parcelas pertencentes a qualquer das outras categorias de espaços que integram esta classe no caso de reaproveitamento de instalações preexistentes ou quando o município reconheça que o interessado não dispõe de alternativa de localização economicamente viável e sem</p>

<p>dos condicionamentos impostos por outras entidades que eventualmente detenham jurisdição sobre o local;</p> <p>b) A sua localização e implantação serão tais que garantam um afastamento mínimo de 200 m às linhas limites dos aglomerados – classe de espaços urbanos e urbanizáveis – e a quaisquer outras edificações existentes, licenciadas, ou previstas em projectos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento urbano plenamente eficazes, excepto em relação àquelas que se destinem exclusivamente a actividades agropecuárias;</p> <p>c) As parcelas onde se localizarem deverão possuir uma dimensão tal que a distância entre o perímetro exterior destas edificações e as extremas da mesma parcela nunca seja inferior a 10 m;</p> <p>d) As edificações desenvolver-se-ão num só piso acima do solo;</p> <p>e) Sem prejuízo do disposto nas duas alíneas anteriores, a área bruta de construção máxima admissível para o conjunto edificado é a que corresponder à aplicação do $Ic = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da parcela;</p> <p>f) Nas situações de reaproveitamento de instalações preexistentes, as disposições das alíneas c), d) e e) só se aplicam no caso de se pretender a ampliação das mesmas instalações.</p>	<p>prejuízo dos condicionamentos impostos por outras entidades que eventualmente detenham jurisdição sobre o local;</p> <p>b) A sua localização e implementação cumprirão todos os condicionamentos legais aplicáveis a cada caso, tendo ainda de garantir, quando outros parâmetros não estiverem legal ou regularmente estabelecidos, um afastamento mínimo de 200 m, quando se trate de instalações de suínos ou caprinos, e 100 m, nas restantes explorações, às linhas limites dos aglomerados – classe de espaços urbanos e urbanizáveis – e a quaisquer outras edificações existentes, licenciadas, ou previstas em projectos de ordenamento urbano plenamente eficazes, excepto aquelas que se destinem exclusivamente a actividades agrícolas, agropecuárias ou florestais;</p> <p>c) As parcelas onde se localizam deverão possuir uma dimensão tal que a distância entre o perímetro destas edificações e as extremas da parcela nunca seja inferior a 10 m;</p> <p>d) As edificações desenvolver-se-ão num só piso acima do solo;</p> <p>e) Sem prejuízo do disposto nas duas alíneas anteriores, a área bruta de construção máxima admissível para o conjunto edificado é a que corresponder à aplicação do $Ic = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da parcela;</p> <p>f) Nas situações de reaproveitamento de instalações preexistentes, as disposições das alíneas c), d) e e) só se aplicam às eventuais aplicações das mesmas.</p> <p>3) Sem prejuízo do cumprimento de todos os condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis a cada situação, o disposto nas alíneas anteriores não se aplica a instalações familiares em regime caseiro, podendo estas ficar a 50 m das linhas limites dos aglomerados – classe de espaços urbanos e urbanizáveis – e a quaisquer outras edificações preexistentes, licenciadas ou previstas em projetos de ordenamento urbano plenamente eficazes.</p>
--	--

Artigo 38.º – Empreendimentos de turismo no espaço rural

<p>1 - Consideram-se empreendimentos de turismo no espaço rural aqueles que a lei define como tal.</p> <p>2 - Estes empreendimentos, com excepção dos parques de campismo rurais, terão de cumprir as seguintes exigências, cumulativamente com os requisitos gerais estipulados no n.º 2 do artigo 35.º:</p> <p>a) O disposto no n.º 1 do artigo anterior;</p> <p>b) O disposto nas alíneas b) a f) do n.º 2 do artigo anterior, com as ressalvas de que o valor do Ic mencionado na alínea b) será nestes casos de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e de que a percentagem referida na alínea f) será de 15%;</p> <p>c) O disposto no n.º 4 do artigo anterior, quando se tratar das situações de recuperação ou reconversão de usos aí referidas.</p> <p>3 - Os parques de campismo rurais terão de respeitar os requisitos gerais estabelecidos no n.º 2 do artigo 35.º e localizar-se-ão de modo a cumprir o afastamento referido na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior, só sendo autorizadas novas edificações se se destinarem exclusivamente a instalações de apoio ao funcionamento do parque e se cumprirem o disposto nas alíneas b), d), e) e f) do preceito atrás mencionado.</p>	<p>1 - Consideram-se empreendimentos de turismo no espaço rural aqueles que a lei define como tal.</p> <p>2 - Estes empreendimentos, com excepção dos parques de campismo e de caravanismo, terão de cumprir as seguintes exigências, cumulativamente com os requisitos gerais estipulados no n.º 2 do artigo 35.º:</p> <p>a) REVOGADO</p> <p>b) O disposto nas alíneas b) a f) do n.º 2 do artigo anterior, com as ressalvas de que o valor do Ic mencionado na alínea b) será nestes casos de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e de que a percentagem referida na alínea f) será de 15%;</p> <p>c) O disposto no n.º 4 do artigo anterior, quando se tratar das situações de recuperação ou reconversão de usos aí referidas.</p> <p>3 - Os parques de campismo e de caravanismo terão de respeitar os requisitos gerais estabelecidos no n.º 2 do artigo 35.º e localizar-se-ão de modo a cumprir o afastamento referido na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior, só sendo autorizadas novas edificações se se destinarem exclusivamente a instalações de apoio ao funcionamento do parque e se cumprirem o disposto nas alíneas b), d), e) e f) do preceito atrás mencionado.</p>
--	--

Artigo 47.º – Rede rodoviária fundamental (categoria 7.2)

<p>1 - Esta categoria é constituída pelas áreas adstritas às seguintes infra-estruturas viárias:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Estradas existentes ou futuras integradas na rede rodoviária nacional, de acordo com o Plano Rodoviário Nacional;b) Para além das referidas na alínea anterior, outras vias estruturantes da acessibilidade externa do concelho, conforme indicadas no n.º 2;c) Outras estradas ou vias para as quais estejam ou venham a ser instituídas restrições ou proibições relativas a acessos marginais particulares às mesmas. <p>2 - Constituem vias estruturantes de acessibilidade externa do concelho as seguintes estradas, designadas de acordo com a sua denominação actual:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Itinerário principal n.º 3;b) Estrada nacional n.º 2;c) Estrada nacional n.º 103.d) Estrada nacional n.º 103-5;e) Estrada nacional n.º 213;f) Estrada nacional n.º 311, desde o limite do concelho de Boticas ao entroncamento com a estrada nacional n.º 2;g) Eixo fronteiro;h) Variante proposta à estrada nacional n.º 103, em Curalha, e seu prolongamento até à estrada nacional n.º 2;i) Vias de ligação dos nós do itinerário principal n.º 3 à cidade de Chaves, até ao limite do seu perímetro urbano. <p>3 - O estatuto de espaço-canal, com todas as suas implicações, será aplicado às eventuais variantes das vias designadas no número anterior à medida que forem sendo construídas.</p> <p>4 - Os troços de estrada substituídos pelas variantes referidas no número anterior deixam de constituir espaços-canais, salvo nos seguintes casos:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Quando a lei geral disponha de outro modo;b) Quando eles se mantenham integrados na rede rodoviária nacional. <p>5 - Para efeitos do disposto no número anterior, não se considera o itinerário principal n.º 3 como variante de qualquer das restantes vias enumeradas no n.º 2.</p>	<p>1 - Esta categoria é constituída pelas áreas adstritas às seguintes infra-estruturas viárias:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Estradas existentes ou futuras integradas na rede rodoviária nacional, de acordo com o Plano Rodoviário Nacional;b) Para além das referidas na alínea anterior, outras vias estruturantes da acessibilidade externa do concelho, conforme indicadas no n.º 2;c) Outras estradas ou vias para as quais estejam ou venham a ser instituídas restrições ou proibições relativas a acessos marginais particulares às mesmas. <p>2 - Constituem vias estruturantes de acessibilidade externa do concelho as seguintes estradas, designadas de acordo com a sua denominação actual:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Itinerário principal n.º 3 (IP3/A24);b) Estrada nacional n.º 2;c) Estrada nacional n.º 103.d) Estrada nacional n.º 103-5;e) Estrada nacional n.º 213;f) Estrada nacional n.º 311, desde o limite do concelho de Boticas ao entroncamento com a estrada nacional n.º 2;g) Eixo fronteiro;h) Variante proposta à estrada nacional n.º 103, em Curalha, e seu prolongamento até à estrada nacional n.º 2;i) Vias de ligação dos nós do itinerário principal n.º 3 à cidade de Chaves, até ao limite do seu perímetro urbano. <p>3 - O estatuto de espaço-canal, com todas as suas implicações, será aplicado às eventuais variantes das vias designadas no número anterior à medida que forem sendo construídas.</p> <p>4 - Os troços de estrada substituídos pelas variantes referidas no número anterior deixam de constituir espaços-canais, salvo nos seguintes casos:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Quando a lei geral disponha de outro modo;b) Quando eles se mantenham integrados na rede rodoviária nacional. <p>5 - Para efeitos do disposto no número anterior, não se considera o itinerário principal n.º 3 como variante de qualquer das restantes vias enumeradas no n.º 2.</p>
--	---

Artigo 55.º – Instalações hoteleiras e de alojamento turístico

1 - A instalação de equipamentos hoteleiros ou de aldeamentos ou conjuntos turísticos fora dos espaços urbanos e urbanizáveis só é admissível desde que o município reconheça o interesse público do empreendimento ou o seu interesse para o desenvolvimento local, e o mesmo se localize em espaço florestal ou em espaço agro-florestal comuns.

2 - Os empreendimentos referidos no número anterior poderão ainda localizar-se em espaços de uso diversificado, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

Artigo 55.º – Estabelecimentos hoteleiros e de aldeamentos turísticos

1 - A instalação **de estabelecimentos hoteleiros** ou de aldeamentos ou conjuntos turísticos fora dos espaços urbanos e urbanizáveis só é admissível desde que o município reconheça o interesse público do empreendimento ou o seu interesse para o desenvolvimento local, e o mesmo se localize em espaço florestal ou em espaço agro-florestal comuns.

2 - Os empreendimentos referidos no número anterior poderão ainda localizar-se em espaços de uso diversificado, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projectos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

Artigo 58.º – Edificabilidade

<p>1 - As componentes edificadas referentes a armazéns de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos, a instalações industriais, a armazéns e afins ou a instalações comerciais ou de serviços cumprirão, com as devidas adaptações, as regras de edificabilidade estabelecidas no artigo 28º relativas à instalação avulsa de unidades industriais, salvo no que diz respeito ao Ic, que passa a adoptar o valor de 0,25 m2/m2.</p> <p>2 - Às componentes edificadas referentes a instalações hoteleiras ou de alojamento turístico aplicam-se as disposições sobre edificabilidade em espaço rural a seguir mencionadas:</p> <p>a) O disposto no Nº 1 do artigo 37º;</p> <p>b) O disposto nas alíneas b) a f) do Nº 2 do artigo 37º, com as ressalvas de que o valor do Ic mencionado na alínea b) será nestes casos de 0,15 m2/m2 e de que a percentagem referida na alínea f) será de 15%;</p> <p>c) O disposto no Nº 4 do artigo 37º, quando se tratar das situações de recuperação ou reconversão de usos aí referidas.</p> <p>3 - Às componentes edificadas referentes a restaurantes, discotecas ou estabelecimentos afins e a instalações desportivas ou de recreio e lazer aplicam-se as disposições constantes do número anterior, com excepção da sua alínea a).</p>	<p>1- As componentes edificadas referentes a armazéns de combustíveis ou de materiais explosivos ou perigosos, a instalações industriais, a armazéns e afins ou a instalações comerciais ou de serviços cumprirão, com as devidas adaptações, as regras de edificabilidade estabelecidas no artigo 28º relativas à instalação avulsa de unidades industriais, salvo no que diz respeito ao Ic, que passa a adoptar o valor de 0,25 m2/m2.</p> <p>2- Às componentes edificadas referentes a estabelecimentos hoteleiros ou de aldeamentos turísticos aplicam-se as disposições sobre edificabilidade em espaço rural a seguir mencionadas:</p> <p>a) REVOGADO</p> <p>b) O disposto nas alíneas b) a f) do Nº 2 do artigo 37º, com as ressalvas de que o valor do Ic mencionado na alínea b) será nestes casos de 0,15 m2/m2 e de que a percentagem referida na alínea f) será de 15%;</p> <p>c) O disposto no Nº 4 do artigo 37º, quando se tratar das situações de recuperação ou reconversão de usos aí referidas.</p> <p>3 - Às componentes edificadas referentes a restaurantes, discotecas ou estabelecimentos afins e a instalações desportivas ou de recreio e lazer aplicam-se as disposições constantes do número anterior, com excepção da sua alínea a).</p>
--	---

Artigo 59.º – Acessos à rede rodoviária fundamental

<p>1 - Sem prejuízo das disposições legais em vigor e das competências de outras entidades com jurisdição sobre cada caso, é admissível que com a instalação de actividades ou empreendimentos referidos nesta secção sejam criados acessos directos dos mesmos a vias integradas na classe de espaços-canaís, desde que se cumpram cumulativamente as condições dos números seguintes.</p> <p>2 - Poderão ser dotados dos mencionados acessos:</p> <p>a) Instalações de exploração de recursos minerais;</p> <p>b) Instalações industriais, armazéns ou edifícios similares, desde que o município reconheça o alto interesse público do empreendimento ou o seu especial interesse para o desenvolvimento concelhio;</p> <p>c) Grandes superfícies comerciais;</p> <p>d) Instalações hoteleiras e de alojamento turísticos;</p> <p>e) Restaurantes.</p> <p>3 - A criação dos acessos restringir-se-á aos casos em que o município considere que não existe alternativa técnica ou economicamente viável ou que as eventuais soluções alternativas acarretam inconvenientes acrescidos ao interesse público.</p> <p>4 - Os acessos a criar destinam-se a servir exclusivamente as actividades ou empreendimentos em causa.</p>	<p>1 - Sem prejuízo das disposições legais em vigor e das competências de outras entidades com jurisdição sobre cada caso, é admissível que com a instalação de actividades ou empreendimentos referidos nesta secção sejam criados acessos directos dos mesmos a vias integradas na classe de espaços-canaís, desde que se cumpram cumulativamente as condições dos números seguintes.</p> <p>2 - Poderão ser dotados dos mencionados acessos:</p> <p>a) Instalações de exploração de recursos minerais;</p> <p>b) Instalações industriais, armazéns ou edifícios similares, desde que o município reconheça o alto interesse público do empreendimento ou o seu especial interesse para o desenvolvimento concelhio;</p> <p>c) Grandes superfícies comerciais;</p> <p>d) Estabelecimentos hoteleiros e de aldeamentos turísticos;</p> <p>e) Restaurantes.</p> <p>3 - A criação dos acessos restringir-se-á aos casos em que o município considere que não existe alternativa técnica ou economicamente viável ou que as eventuais soluções alternativas acarretam inconvenientes acrescidos ao interesse público.</p> <p>4 - Os acessos a criar destinam-se a servir exclusivamente as actividades ou empreendimentos em causa.</p>
---	--

Artigo 70.ºA – Regularizações no âmbito do RERAE (NOVO)

<p>As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de actividades económicas e cujas actividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas respetivas atas das conferências decisórias.</p>

Artigo 73.º – Regime transitório

Enquanto não forem plenamente eficazes os planos de urbanização da cidade de Chaves e da vila de Vidago, os índices de construção a observar dentro dos respectivos perímetros urbanos serão os seguintes:

- 1) Perímetro urbano de Chaves:
 - a) Zonas de densidade superior – 1,2 m²/m²;
 - b) Zonas de densidade média – 0,8 m²/m²;
 - c) Zonas de densidade inferior – 0,5 m²/m²;
- 2) Perímetro urbano de Vidago:
 - a) Áreas centrais – 1,0 m²/m²;
 - b) Áreas não centrais – 0,5 m²/m².

REVOGADO

ANEXO N.º 5

Unidades Operativas do Parque Empresarial de Chaves

(a que se refere o artigo 29.º-A)

1 - Âmbito territorial

1.1 - O Parque Empresarial de Chaves (PEC) corresponde à área territorial delimitada na planta de ordenamento, sendo composto por três componentes já urbanizadas, designadamente, o Mercado Abastecedor da Região de Chaves (MARC), o Parque de Atividades de Chaves (PAC) e a Plataforma Logística de Chaves (PLC), e por duas áreas de urbanização programada enquadradas em duas Unidades Operativas, designadamente:

- a) Unidade Operativa 5 — Área de Ampliação da Plataforma Logística de Chaves;
- b) Unidade Operativa 6 — Área de Ampliação do Parque de Atividades de Chaves.

2 - Unidade Operativa 5 — Área de Ampliação da Plataforma Logística de Chaves

2.1 - Objetivos programáticos

Com uma área aproximada de 88,21 hectares, constitui uma área de expansão da Plataforma Logística de Chaves existente, tendo por objetivo consolidar/reforçar este sector do PEC mediante a criação de condições de acolhimento de unidades empresariais de média/grande dimensão.

2.2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos:

- a) Os usos admitidos são os relacionados com as atividades previstas na lei que regula a atividade da logística, nomeadamente, serviços e armazenagem, podendo admitir-se usos relacionados com a instalação de indústria e comércio associados à atividade da logística.
- b) São ainda admitidos usos que permitam instalar equipamentos de utilização colectiva de apoio à melhoria da urbanidade do PEC,
- c) incluindo unidades de investigação tecnológica de iniciativa pública ou privada, **estabelecimentos hoteleiros**, de restauração, de bem-estar e desporto e equipamentos sociais.
- d) O índice de construção máximo é de 0,80 m²/m²;
- e) A área de implantação máxima é de 65 %;
- f) A área de impermeabilização máxima é de 70 %;
- g) O número de pisos máximo acima da cota de soleira é de 3;
- h) A cêrcea máxima das edificações é de 12 metros;

2.3 - Formas de execução

A execução desta área deve ocorrer, preferencialmente, através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução, a delimitar pelo Município ou mediante proposta dos particulares interessados em promover a urbanização para o fim em vista.

2.4 - Condicionamentos específicos ao uso e ocupação do solo:

- a) Devem ser garantidos e salvaguardados os valores ambientais e
- b) paisagísticos identificados na planta integrante do presente anexo, sem prejuízo da construção de infraestruturas viárias, percursos pedonais e outras que se revelem necessárias.
- c) A “Zona de Proteção e Enquadramento” ao sítio arqueológico de Vale de Lagares, delimitada com um raio de 50 m e identificada na planta integrante do presente anexo, define-se como uma zona *non aedificandi*, na qual está interdita qualquer espécie de construção.
- d) Em toda a área do PEC devem ser salvaguardadas faixas de “gestão de combustível”, com 100 m de largura mínima, as quais deverão ser realizadas à medida que se concretizam as operações urbanísticas.

3 - Unidade Operativa 6 – Área de Ampliação do Parque de Atividades de Chaves:

3.1 - Objetivos programáticos:

Com uma área aproximada de 147,60 hectares, constitui uma área de expansão do Parque de Atividades existente, tendo por objectivo consolidar/reforçar este sector do PEC, mediante a criação de condições urbanísticas e de gestão ajustadas ao conceito de “Área de Acolhimento Empresarial”, especialmente destinada a unidades empresariais de média/grande dimensão.

3.2 - Indicadores e Parâmetros Urbanísticos

- a) Os usos admitidos são os relacionados com as atividades previstas na lei que regula a atividade industrial, podendo admitir-se usos relacionados com serviços e armazenagem, bem como a instalação de comércio associado à atividade industrial.
- b) São ainda admitidos usos que permitam instalar equipamentos de utilização coletiva de apoio à melhoria da urbanidade do PEC, incluindo unidades de investigação tecnológica de iniciativa pública ou privada, unidades de gestão e formação, unidades de hotelaria, de restauração, de bem-estar e desporto e equipamentos sociais.
- c) O índice de construção máximo é de 0,80 m²/ m²;
- d) A área de implantação máxima é de 65 %;
- e) A área de impermeabilização máxima é de 70 %;
- f) O número de pisos máximo acima da cota de soleira é de 3;
- g) A cêrcea máxima das edificações é de 12 metros.

3.3 - Formas de execução

A execução desta área deve ocorrer, preferencialmente, através de operações urbanísticas enquadradas em Unidades de Execução, a delimitar pelo Município ou mediante proposta dos particulares interessados em promover a urbanização para o fim em vista.

3.4 - Condicionamentos específicos ao uso e ocupação do solo:

- a) Devem ser garantidos e salvaguardados os valores ambientais e
- b) paisagísticos identificados na planta integrante do presente anexo, sem prejuízo da construção de infraestruturas viárias, percursos pedonais e outras que se revelem necessárias.
- c) Em toda a área do PEC devem ser salvaguardadas faixas de “gestão de combustível”, com 100 m de largura mínima, as quais deverão ser realizadas à medida que se concretizam as operações urbanísticas