

# Plano Diretor Municipal de Chaves

## Proposta de Alteração do Regulamento

### Nota Justificativa

Tendo por referência as atribuições do Município no domínio do “Ordenamento do território e urbanismo”, estabelecidas na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º do ANEXO I (a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprovou o regime jurídico das autarquias locais, bem como a correlação de competências previstas na referida Lei entre a Assembleia Municipal e a Câmara Municipal, designadamente na alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 33.º, bem como o estabelecido no n.º 1 do artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião de 22 de fevereiro de 2018 a Assembleia Municipal de Chaves deliberou aprovar, em sessão realizada em 28 de fevereiro de 2018, a alteração do Plano Diretor Municipal de Chaves.

A necessidade de iniciar um procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal (PDM), em simultâneo e em articulação com o procedimento de revisão deste plano a decorrer atualmente, fundamentou-se essencialmente no facto de as Medidas Preventivas estabelecidas por motivo de revisão do PDM de Chaves, publicadas em Diário da República – 2.ª Série, N.º 107, de 04-06-2014, através do Aviso n.º 6779/2014, prorrogadas igualmente em Diário da República – 2.ª Série, N.º 143, de 27-07-2016, através do Aviso n.º 9339/2016, caducarem em 27 de julho de 2017.

A caducidade das Medidas Preventivas representou a repristinção das disposições regulamentares do PDM suspensas durante o seu prazo de vigência, consideradas desajustadas da realidade urbanística atual e que dificultavam, em muitos casos, a necessária operatividade do plano, causando alguns constrangimentos na sua aplicação, tanto por parte dos técnicos da Câmara Municipal que intervêm na gestão urbanística do território, quer por parte dos agentes de transformação do território. Acrescia o facto de algumas dessas disposições suspensas não se encontrarem ratificadas pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 12/95, de 12 de janeiro, que deu origem à publicação do Regulamento do PDM de Chaves em Diário da República – em concreto, os n.ºs 5), 6) e 8) do artigo 25.º.

Por essa razão, em reunião da Câmara Municipal realizada em 15 de maio de 2017 foi deliberado iniciar o procedimento de alteração do regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves, ratificado por Resolução de Conselho de Ministros n.º 12/95, de 12 de janeiro, publicado em Diário da República – 1.ª Série-B, N.º 35, de 10-02-1995 e ulteriores alterações, tendo por base a fundamentação apresentada na Informação N.º 20/SPMOT/2017, de 8 de maio, da Divisão de Gestão e Ordenamento do Território (DGOT).

O procedimento de alteração do PDM em vigor foi desenvolvido em articulação e simultaneidade com o procedimento de revisão deste plano, em curso, e tem incidência exclusiva no texto do seu regulamento, com alterações pontuais no teor de alguns artigos, nomeadamente relacionados com o regime de edificabilidade em solos da classe 1 – espaços urbanos e urbanizáveis.

As alterações efetuadas visam a valorização das características do tecido urbano e a utilização dos padrões morfo-tipológicos existentes como referência para o estabelecimento de parâmetros de edificabilidade e para enquadrar operações urbanísticas que de outro modo não poderiam ser aprovadas (mediante procedimentos de controlo prévio ou de legalização previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro), não por inadequação das operações urbanísticas em si, mas por desajustamento e/ou ausência de disposições regulamentares disciplinadoras, como é o caso das edificações em situação de colmatação.

No âmbito da alteração do regulamento do PDM, justificou-se a introdução de algumas normas relacionadas com o Regime Extraordinário da Regularização de Atividades Económicas (RERAE), de modo a permitir ultrapassar as questões de conformidade com as atividades que forem licenciadas ao abrigo deste regime, assim como a correção de situações que têm

impedido o desenvolvimento de algumas tipologias de empreendimentos de turismo no espaço rural devido à exigência desproporcionada de uma parcela/prédio com área mínima de 40.000,0 m<sup>2</sup> ou 20.000,0 m<sup>2</sup>, conforme se localize, respetivamente, dentro da área de proteção à zona urbana de Chaves delimitada na planta de ordenamento ou fora daquela área, incluindo-se, ainda, parâmetros de edificabilidade adaptados à dimensão e localização de determinadas parcelas.

Aproveitando a oportunidade de alteração estritamente regulamentar do PDM de Chaves pelos motivos mencionados, também se justificou introduzir no texto integral deste regulamento, mediante a sua republicação, as duas alterações de que foi alvo ao longo da sua vigência, nomeadamente, mediante a publicação em Diário da República – 2.ª Série, N.º 158, de 10-07-1996, de um Edital consubstanciando uma alteração ao seu artigo 36.º e, em Diário da República – 2.ª Série, N.º 53, de 17 de março de 2010, do Aviso n.º 5569/2010 consubstanciando uma «Alteração ao Plano Director Municipal de Chaves (PDM) circunscrita à área do Parque Empresarial de Chaves e respetiva envolvente».

As alterações do texto do regulamento do PDM consistem em modificações, revogações e aditamentos nos seguintes artigos:

No Artigo 15.º (*Caracterização e destino de uso*) é introduzido o n.º 4-A;

No Artigo 18.º (*Construção avulsa*) é criada uma nova redação para a parte final do n.º 1 e para a alínea b) do n.º 1 e é revogada a alínea c).

No Artigo 19.º (*Regras de edificabilidade*) é criada uma nova redação do n.º 1, com introdução, no n.º 2, das alíneas a) e a1), d), e) e g), ficando revogadas as alíneas b) e c) e f). É introduzido o n.º 2A com duas alíneas a), b) e, ainda, uma nova redação para o n.º 4

No Artigo 20.º (*Operações de loteamento urbano*) é alterada a alínea b) do n.º 1, ajustada a redação do n.º 3) e da sua alínea b), bem como revogados, na totalidade, o n.º 2) e a alínea c) do n.º 3

O Artigo 22.º (*Edificabilidade máxima*) é revogado na totalidade.

No Artigo 23.º (*Áreas disciplinadas por planos de urbanização*) são introduzidas as alíneas a), b), c) e d) no n.º 2), com ajustamento da redação deste número.

No Artigo 24.º (*Áreas disciplinadas por projetos de ordenamento urbanístico*) é alterada a redação da alínea a) do n.º 2) e uma criada uma nova redação para o n.º 3), com introdução das alíneas a) e b) e revogação do n.º 4).

No Artigo 25.º (*Transferências de capacidade construtiva*) são revogados os n.ºs 5) e 6) e 8)

O Artigo 29.ºA (*Parque empresarial de Chaves*) e respetivo Anexo N.º 5 (*Unidades Operativas do Parque Empresarial de Chaves, a que se refere o artigo 29.º-A*), bem como o Artigo 36.º (*Instalações adstritas às explorações*) são introduzidos no corpo do regulamento, uma vez estarem publicados em documentos autónomos, no âmbito de anteriores alterações do PDM.

No Artigo 38.º (*Empreendimentos de turismo no espaço rural*) é revogada a alínea a) do n.º 2.

No Artigo 55.º (*Estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos turísticos*) é atualizada a designação das tipologias de empreendimentos turísticos mencionadas.

No Artigo 58.º (*Edificabilidade*) é revogada a alínea a) do n.º 2 e criada uma disposição normativa de caráter excepcional a aditar no n.º 3 do Artigo 58.º, passando a atual redação do n.º 3 para o n.º 4 do mesmo artigo.

O Artigo 70.ºA (*Regularização no âmbito do RERAE*) é aditado ao regulamento.

O Artigo 73.º (*Regime transitório*) é totalmente revogado.

O texto do regulamento foi ainda objeto de conversão segundo o Acordo Ortográfico em vigor, para efeitos de cumprimento das regras de publicação de atos em Diário da República.

Finalmente importa sublinhar que o procedimento de alteração do PDM não representa qualquer modificação ao nível do ordenamento do território municipal, mantendo-se a sua repartição nas classes e categorias de espaços estabelecidas em função do uso dominante dos solos e traduzida graficamente nas plantas de ordenamento, em conformidade com o estabelecido no artigo 7.º do Regulamento do PDM.

## Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/95

A Assembleia Municipal de Chaves aprovou em 26 de outubro de 1994 o seu Plano Diretor Municipal.

Na sequência daquela aprovação, a Câmara Municipal respetiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/1990, de 2 de março.

O Plano Diretor Municipal de Chaves foi objeto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/1990, de 2 de março, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/1992, de 8 de outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Diretor Municipal de Chaves com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com exceção dos n.ºs 5), 6) e 8) do artigo 25.º, por violarem o disposto no artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/1991, de 20 de novembro, e no artigo 32.º do Decreto-Lei n.º 448/1991, de 29 de novembro, no que se refere à exigência de compensações pelo excesso de coeficiente de ocupação do solo autorizado.

Importa ainda referir que as disposições constantes dos artigos 7.º, n.º 4, 13.º, n.º 4, 19.º, alínea c), 24.º, n.º 3, e do corpo do artigo 25.º configuram alterações às regras constantes do Plano Diretor Municipal, pelo que terão de respeitar as formas de alteração de planos previstas no Decreto-Lei n.º 69/1990, de 2 de março, designadamente através de planos de pormenor e de urbanização sujeitos a ratificação.

Deve ainda ser referido que as compensações mencionadas no n.º 3 do artigo 21.º têm de cumprir o disposto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/1991, de 29 de novembro, só podendo ser exigidas nos estritos termos constantes desse artigo.

Mais deve ser referido que qualquer destaque de parcelas para construção, designadamente as referidas no n.º 5 do artigo 37.º, tem de respeitar o disposto no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/1991, de 29 de novembro, bem como o previsto no Decreto-Lei n.º 384/1988, de 25 de outubro, e Decreto-Lei n.º 103/1990, de 22 de março, relativamente ao fracionamento de prédios rústicos.

Acrescente-se, todavia, que qualquer infraestrutura aeronáutica existente no concelho deve cumprir o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 45986 e 45987/1964, ambos de 22 de outubro de 1964, bem como a circular de informação aeronáutica n.º 8/90 da Direcção-Geral da Aviação Civil e ainda as disposições constantes do volume II do anexo 14 da Convenção Internacional da Aviação Civil.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a atender no âmbito da respetiva gestão.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de outubro, e ainda os Decretos-Leis n.º 445/91, de 20 de novembro, e 448/91, de 29 de novembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 - Ratificar o Plano Diretor Municipal de Chaves.

2 - Excluir de ratificação os n.ºs 5), 6) e 8) do artigo 25.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de janeiro de 1995.  
– O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

## Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objeto e âmbito

1 - O presente Regulamento estabelece, em conjunto com as plantas e anexos mencionados no seu articulado, que dele são parte integrante, as regras para a utilização, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho de Chaves, constituindo o regime do seu Plano Diretor Municipal.

2 - São abrangidos pelas disposições deste Regulamento todos os atos que tenham incidência no uso, ocupação e transformação do território, incluindo, nomeadamente, aquela cuja execução esteja ou venha a estar condicionada ou submetida pela lei geral à intervenção do município.

##### Artigo 2.º

##### Competências do município

1 - As competências do município de Chaves, adiante designado por município, na disciplina dos atos referidos no artigo anterior são genericamente as que lhe estiverem ou forem expressamente atribuídas em legislação ou regulamentação de carácter geral, nos termos e com os efeitos aí estabelecidos.

2 - O município poderá instituir, em conformidade com as suas competências legais, regulamentação destinada a disciplinar ou condicionar a prática dos atos referidos no artigo 1º que não estejam já submetidos pela lei geral à sua intervenção nem contemplados em disposições subsequentes do presente Regulamento.

3 - O exercício das competências referidas nos números anteriores terá por objeto a localização e as condições e características dos empreendimentos, atos ou atividades em causa, bem como os atos preparatórios dos mesmos, devendo o município tomar como critério fundamental das suas decisões a verificação da compatibilidade dos atos em causa com as disposições do Plano Diretor Municipal e demais regulamentação subsidiária deste, ponderando também o eventual interesse público ou coletivo das iniciativas, e ainda atender às eventuais implicações múltiplas de cada caso ou situação.

4 - Quando outra não seja a fundamentação legalmente exigida, poderá haver lugar a decisão desfavorável por parte do município sempre que a natureza ou o aspecto dos empreendimentos comprometerem a estabilidade ecológica, a adequada utilização de solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, a salubridade, segurança, tranquilidade e ambiente públicos, o carácter ou interesse público dos lugares, das paisagens e dos sítios panorâmicos ou ainda quando implicarem a realização de novos equipamentos ou infraestruturas não previstos pelo Estado ou pelo município.

5 - As licenças, aprovações ou pareceres favoráveis poderão ser condicionados, nomeadamente através da imposição de medidas de integração na paisagem, de proteção aos sítios, pessoas e bens e de limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

##### Artigo 3.º

##### Condicionantes

1 - Em todo os atos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, mesmo que tais documentos não sejam aqui expressamente mencionados.

2 - As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com possibilidade de expressão gráfica são traduzidas na planta de condicionantes, que, nos termos da lei, faz parte integrante do Plano Diretor Municipal de Chaves.

#### Artigo 4.º

##### **Ocupação de terrenos baldios**

As ocupações ou utilizações do solo de terrenos baldios para fins incompatíveis com o seu estatuto atual, em particular ocupações de tipo urbano ou industrial, só poderão efetivar-se de acordo com as condições e após o cumprimento da tramitação previstas no respetivo quadro legal.

#### Artigo 5.º

##### **Preexistências**

1 - Para efeitos do presente Regulamento consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data de entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 - São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, independentemente da sua localização.

3 - Os atos ou atividades licenciados, aprovados ou autorizados a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

4 - As preexistências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização e ocupação das classes ou categorias de espaços onde se localizam, não poderão ser objeto de ações ou intervenções que tenham como efeito ampliar ou agravar as condições de incompatibilidade de usos verificadas, em especial no que respeita a ampliações significativas das áreas edificadas ou das explorações e ainda ao aumento do número de fogos, quando se tratar de habitações.

5 - As alterações ou reconversões de usos preexistentes reger-se-ão pelas disposições do presente Regulamento aplicáveis em função da sua localização e da natureza dos novos usos pretendidos.

#### Artigo 6.º

##### **Projetos de ordenamento urbanístico**

1 - Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se projetos de ordenamento urbanístico os seguintes instrumentos de ordenamento territorial:

- a) Plano de pormenor;
- b) Proposta de delimitação de área de desenvolvimento urbano prioritário;
- c) Proposta de delimitação de área de construção prioritária;
- d) Plano de salvaguarda de centro histórico, conjunto ou sítio classificado.

2 - Serão ainda considerados projetos de ordenamento urbanístico outros planos de ordenamento territorial de natureza e grau de pormenor semelhantes aos dos mencionados no número anterior que estejam ou venham a estar cometidos por lei à responsabilidade da Administração Pública.

#### Artigo 7.º

##### **Ordenamento do território municipal**

1 - Para efeitos de aplicação deste Regulamento, o território do concelho de Chaves reparte-se pelas seguintes classes e categorias de espaços, estabelecidas em função do uso dominante dos solos e traduzidas graficamente na planta de ordenamento:

- a) Classe 1 – espaços urbanos e urbanizáveis, subdividida nas seguintes categorias:
  - Categoria 1.1 – cidade de Chaves;
  - Categoria 1.2 – vila de Vidago;
  - Categoria 1.3 – outros aglomerados;
  - Categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves;
- b) Classe 2 – espaços industriais;
- c) Classe 3 – espaços para indústrias extrativas;
- d) Classe 4 – espaços agrícolas e florestais, subdividida nas seguintes categorias e subcategorias:
  - Categoria 4.1 – espaços florestais:
    - Subcategoria 4.1.A – espaços florestais comuns;
    - Subcategoria 4.1.B – espaços florestais condicionados;
  - Categoria 4.2 – espaços agrícolas:
    - Subcategoria 4.2.A – espaços agrícolas defendidos;
    - Subcategoria 4.2.B – espaços agrícolas condicionados;
  - Categoria 4.3 – espaços agroflorestais:
    - Subcategoria 4.3.A – espaços agroflorestais comuns;
    - Subcategoria 4.3.B – espaços agroflorestais condicionados;
- e) Classe 5 – espaços culturais e naturais, subdividida nas seguintes categorias:
  - Categoria 5.1 – espaços culturais;
  - Categoria 5.2 – espaços de uso diversificado;
  - Categoria 5.3 – espaços naturais;
- f) Classe 6 – espaços para infraestruturas e equipamentos;
- g) Classe 7 – espaços-canais, subdividida nas seguintes categorias:
  - Categoria 7.1 – rede de rega fundamental;
  - Categoria 7.2 – rede rodoviária fundamental.

2 - As classes de espaços estabelecidas no número anterior caracterizam-se do seguinte modo:

- a) Classe 1 – espaços urbanos e urbanizáveis – espaços que possuem já ou estão vocacionados para uma utilização e ocupação do solo de tipo predominantemente residencial, terciária ou mista, traduzida pela concentração dos espaços edificados, pelo nível de infraestruturização urbanística e pelos equipamentos, atividades e funções neles implantados ou instalados;
- b) Classe 2 – espaços industriais – espaços destinados à instalação de indústrias transformadoras em geral, de serviços de apoio a estas atividades e, suplementarmente, de outras atividades que apresentem formas de incompatibilidade com as funções urbanas;
- c) Classe 3 – espaços para indústrias extrativas – espaços especificamente destinados ou reservados à exploração de recursos minerais e ainda outras áreas em que se proceda à exploração daqueles recursos, em conformidade com contratos de concessão ou licenças de exploração que possuam validade jurídica nos termos da legislação aplicável;
- d) Classe 4 – espaços agrícolas e florestais – áreas do território concelhio que possuem aptidões e características mais adequadas a atividades de tipo agrícola, pecuário, silvo-pastoril ou florestal;
- e) Classe 5 – espaços culturais e naturais – áreas do território concelhio que constituem ou onde se localizam os seus valores patrimoniais de maior interesse e importância, sejam culturais ou naturais;

- f) Classe 6 – espaços para infraestruturas e equipamentos – áreas já ocupadas ou destinadas a ser ocupadas com grandes infraestruturas que, pela sua configuração espacial, não possam estar abrangidas pelo conceito de espaço-canal;
- g) Classe 7 – espaços-canais – áreas ou faixas de território de configuração essencialmente linear ocupadas pela implantação física de infraestruturas, existentes ou programadas, que possuam efeito de barreira física entre os espaços que as marginam.

3 - Os perímetros urbanos compreendem a totalidade dos espaços pertencentes à classe de espaços urbanos e urbanizáveis e ainda os pertencentes à classe de espaços industriais que sejam contíguos daqueles.

4 - Nas áreas submetidas ou a submeter à disciplina de planos de urbanização ou projetos de ordenamento urbanístico, estes poderão instituir, dentro do perímetro urbano a que digam respeito, categorias de espaços destinados a usos distintos do urbano em sentido estrito, nomeadamente espaços industriais, espaços culturais, de uso diversificado ou naturais, espaços para infraestruturas e equipamentos ou espaços-canais, desde que possa compatibilizar-se a sua coexistência dentro do referido perímetro.

#### Artigo 8.º

##### Alterações à configuração dos espaços

1 - A transposição de qualquer parcela do território para uma classe ou categoria distintas daquela que lhe está consignada nos termos deste Regulamento e da planta de ordenamento só poderá realizar-se por meio de um dos seguintes processos:

- Plano de urbanização ou plano de pormenor, desde que ratificados superiormente nos termos da lei;
- Alteração ou revisão das disposições do Plano Diretor Municipal, nos termos da legislação em vigor.

2 - Poderão realizar-se ajustamentos de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes ou categorias distintas, decorrentes da sua demarcação concreta no terreno, desde que de acordo com as condições estabelecidas no anexo n.º 1 deste Regulamento.

3 - A configuração espacial dos espaços pertencentes à categoria 1.3 – outros aglomerados, da classe 1 – espaços urbanos e urbanizáveis, à classe 2 – espaços industriais ou às categorias 5.1 – espaços culturais ou 5.2 – espaços de uso diversificado, da classe 5 – espaços culturais e naturais, poderá ser objeto de correção de limites, por deliberação da Assembleia Municipal, fundamentada em estudos específicos, a realizar por uma só vez para cada espaço e cumprindo cumulativamente as seguintes regras:

- As alterações de limites terão de respeitar as imposições decorrentes das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes no local, com especial relevo para as delimitações da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional;
- A configuração espacial do espaço em causa terá de ser mantida inalterada em pelo menos 95% da sua superfície;
- A variação global, para mais ou para menos, da área total do espaço não poderá exceder 5% da sua área inicial.

## CAPÍTULO II

### Usos dominantes do solo e edificabilidade

#### SECÇÃO I

##### Disposições comuns

#### Artigo 9.º

##### Índice de construção

A edificabilidade máxima em lotes ou quaisquer parcelas de terreno é determinada pelo índice de construção atribuído à

classe ou categoria de espaços em que se localizem, nos termos dos números seguintes:

- O índice de construção, abreviadamente designado por  $I_c$ , é o quociente, expresso em metros quadrados por metro quadrado, entre a área bruta total dos pavimentos das construções existentes e edificáveis numa porção de terreno e a área desse mesmo terreno;
- A edificabilidade máxima admissível para um lote ou parcela de terreno calcula-se multiplicando a sua área pelo índice de construção especificamente atribuído à classe ou categoria de espaços em que o referido lote ou parcela se localizarem;
- A edificabilidade que, nos termos dos números anteriores, vier a ser autorizada para um lote ou parcela engloba a totalidade das respetivas áreas edificadas e a edificar, incluindo eventuais anexos dos edifícios principais, com as seguintes exceções:
  - As áreas destinadas a estacionamento, mesmo quando inseridas no perímetro edificado, salvo quando forem adstritas a edifícios de habitação unifamiliar ou destinadas predominantemente à recolha ou estacionamento de veículos, oficina de reparação ou estação de serviço, casos em que tais áreas se mantêm englobadas no cálculo da edificabilidade máxima admissível;
  - As áreas de cave de edifícios destinadas a arrecadações adstritas a habitações, desde que se trate de edifício com componente de habitação coletiva e as referidas áreas não venham a constituir-se, ao abrigo do regime de propriedade horizontal, em frações autónomas comercializáveis separadamente das habitações a que ficam adstritas.

#### Artigo 10.º

##### Infraestruturas

1 - O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência ou criação das infraestruturas urbanísticas básicas, nomeadamente acesso viário, abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia elétrica e outras exigíveis por lei.

2 - Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas das infraestruturas acima referidas, serão exigidas soluções individuais para as infraestruturas em falta, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo seguinte.

3 - Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, as soluções individuais referidas no número anterior implantar-se-ão de modo a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

#### Artigo 11.º

##### Edificação fora dos perímetros urbanos e dos espaços industriais

1 - O licenciamento ou autorização para construir novos edifícios ou para reconverter os usos de outros preexistentes que se localizem fora dos perímetros urbanos ou dos espaços industriais, quando possíveis, não acarretarão para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, de vir a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços que possa prestar, nomeadamente construção ou pavimentação de acessos, abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, redes de telecomunicações, redes de saneamento e de drenagem de águas pluviais, recolha de lixo e outros resíduos sólidos, transportes escolares ou sociais e distribuição domiciliária de correio.

2 - Os licenciamentos ou autorizações referidos no número anterior só serão concedidos desde que os proprietários dos edifícios em questão apresentem declaração expressa de que tomaram conhecimento do disposto no número anterior.

3 - A impossibilidade ou inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas referidas nos números anteriores pode constituir motivo suficiente de inviabilização destas edificações por parte do município.

## Artigo 12.º

### Áreas para estacionamento de veículos

1 - Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro do respetivo lote ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos de uso do edifício e da sua dimensão.

2 - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas mínimas destinadas a estacionamento serão estabelecidos através de regulamento municipal, planos de urbanização ou projetos de ordenamento urbanístico.

3 - Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou do que o regulamento, planos ou projetos mencionados no número anterior venham a instituir, terão de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

- a) Um lugar por cada fogo;
- b) Um lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção em moradias unifamiliares;
- c) Um lugar por cada 120 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a habitação coletiva;
- d) Um lugar por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a comércio ou serviços;
- e) Um lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a indústrias ou armazéns;
- f) Um lugar por cada dois quartos em estabelecimentos hoteleiros;
- g) Um lugar por cada 25 m<sup>2</sup> de área bruta de construção destinada a estabelecimentos similares de hotelaria;
- h) Um lugar por cada 20 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

4 - Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores, mesmo quando inseridos nos perímetros de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fração autónoma comercializável separadamente das restantes frações, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio.

5 - O município poderá estabelecer para situações de excepção devidamente tipificadas, nomeadamente edifícios situados em centros históricos ou núcleos antigos das povoações, a dispensa do cumprimento das disposições constantes dos números anteriores.

## Artigo 13.º

### Limitações à altura ou cêrcea dos edifícios

1 - Na construção de novos edifícios serão respeitadas as limitações à sua altura ou cêrcea estabelecidas pelo presente Regulamento em função da classe ou categoria de espaços em que se localizem.

2 - Salvo indicação expressa em contrário, as limitações de altura acima referidas devem ser respeitadas em toda a área de implantação das edificações e medem-se a partir da cota do terreno na sua configuração natural.

3 - Poderão ultrapassar a altura estipulada pelas disposições deste Regulamento aplicáveis a cada situação as partes da construção referentes a coberturas, elementos arquitetónicos ou decorativos e ainda outros elementos construtivos tornados necessários pela natureza e funções previstas para o edifício, desde que os espaços construídos que daí eventualmente resultem possuam configuração e características que impeçam a permanência continuada de pessoas e como tal não possam ser destinados à habitação ou ao exercício de atividades económicas de qualquer tipo.

4 - As limitações de altura referidas no n.º 1 poderão não ser respeitadas por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, quando se tratar de edificação de especial interesse público.

## Artigo 14.º

## Condicionamentos estéticos

1 - Em áreas não disciplinadas por planos de urbanização, projetos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento urbano, o município poderá impor condicionamentos de ordem arquitetónica ou estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente através da manutenção das suas características dominantes.

2 - Os condicionamentos referidos no número anterior só poderão traduzir-se em redução da edificabilidade permitida genericamente para cada caso quando tal decorrer de situações expressamente previstas neste Regulamento.

## SECÇÃO II

### Espaços urbanos e urbanizáveis (classe 1)

## Artigo 15.º

### Caracterização e destino de uso

1 - As áreas englobadas nesta classe destinam-se primordialmente à localização e implantação de atividades, funções e instalações com fins residenciais, comerciais ou de serviços, incluindo equipamentos públicos, edificados ou não, repartindo-se por espaços urbanos e espaços urbanizáveis.

2 - Consideram-se espaços urbanos as áreas pertencentes a esta classe que cumpram qualquer das seguintes condições:

- a) Estarem disciplinadas por projeto de ordenamento urbanístico ou por operação de loteamento urbano plenamente eficazes, salvo expressa determinação em contrário dos respetivos 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.

3 - Consideram-se espaços urbanizáveis todas as restantes áreas pertencentes a esta classe que não cumpram nenhuma das condições estabelecidas no número anterior.

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 projeto de ordenamento urbanístico ou operação de loteamento urbano plenamente eficazes e de acordo com a respetiva disciplina.

**4A - Excetuam-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 sobranste;**

5 - As parcelas integradas em espaços urbanizáveis serão consideradas terreno para construção a partir do momento em que adquiram capacidade efetiva de edificação em conformidade com as disposições legais e o presente Regulamento, passando a integrar os espaços urbanos.

## Artigo 16.º

### Usos supletivos

1 - As áreas referidas no artigo anterior podem ainda englobar outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado e, designadamente, com a função residencial.

2 - Para além das situações que a lei geral considere como tal, são razões suficientes de incompatibilidade com o uso dominante referido, fundamentando a recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

- a) Deem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com as disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou projetos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

3 - O município poderá, por meio de regulamento ou de planos municipais de ordenamento do território, estabelecer as regras e condições a respeitar em usos diversos do dominante dentro de espaços pertencentes a esta classe, desde que as utilizações e ocupações do solo sejam compatíveis com o uso habitacional.

4 - Enquanto não forem plenamente eficazes o regulamento ou os planos referidos no número anterior, o município poderá não autorizar de forma genérica a instalação de novas unidades industriais ou oficinais ou de armazéns, ou a ampliação das já existentes, em lotes, parcelas ou áreas localizadas em espaços pertencentes a esta classe, nomeadamente aquelas em que já existem edificações de habitação.

#### Artigo 17.º

##### Áreas integradas em perímetros de rega

Sem prejuízo das restantes disposições do presente Regulamento, nas áreas pertencentes à classe de espaços urbanos e urbanizáveis integradas no perímetro de aproveitamentos hidroagrícolas a edificabilidade só poderá ser permitida quando, cumulativamente, se cumpram as seguintes condições:

- 1) A área tenha sido excluída da Reserva Agrícola Nacional ou a edificação tenha sido autorizada pela entidade competente, de acordo com o regime legal daquela Reserva;
- 2) Tenha sido efetuada a sua exclusão do perímetro do aproveitamento hidroagrícola, de acordo com a legislação em vigor;
- 3) A implantação das edificações e as utilizações de solo a elas inerentes não impeçam ou prejudiquem a preservação das infraestruturas de rega e drenagem ou a passagem de águas nos canais de rega e garantam a libertação de faixas de terreno junto às obras de rega que permitam os trabalhos da sua conservação.

#### Artigo 18.º

##### Construção avulsa

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:

- a) Possuírem acesso direto 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, permitirem a instalação de sistemas individuais de redes de abastecimento e drenagem e de modo a possibilitar a futura ligação destas às redes públicas;
- c) REVOGADA
- d) Possuírem uma forma em planta tal que permita a inscrição de um retângulo com as dimensões de 5 m x 10 m, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento de fachada estabelecido para o local.

2 - São ainda passíveis de edificabilidade avulsa as parcelas que cumpram as condições para tal estabelecidas em planos de urbanização, projetos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plenamente eficazes.

#### Artigo 19.º

##### Regras de edificabilidade

1 - A edificabilidade em lotes ou parcelas constituídos ao abrigo de projetos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plenamente eficazes rege-se pela disciplina instituída por estes instrumentos.

2 - A edificabilidade em parcelas não submetidas à disciplina dos instrumentos urbanísticos referidos no número anterior fica sujeita às seguintes regras:

- a) A edificabilidade de um dado prédio, dada pela área bruta de construção, é função do cumprimento da moda da cêrcea 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:
  - i. Moda da cêrcea – a cêrcea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;
  - 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;
- a1) Nas situações em que não seja possível definir uma moda da cêrcea ou um alinhamento dominante, a edificabilidade é condicionada pelos seguintes parâmetros:
  - i. Categoria 1.1 – cidade de Chaves:  
 $Ic \leq 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  
 Cêrcea máxima  $\leq 20\text{m}$ ;  
 Número máximo de pisos  $\leq 6$ ;
  - ii. Categoria 1.2 – vila de Vidago:  
 $Ic \leq 1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  
 Cêrcea máxima  $\leq 14\text{m}$ ;  
 Número máximo de pisos  $\leq 4$ ;
  - iii. Categoria 1.3 – outros aglomerados:  
 $Ic \leq 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  
 Cêrcea máxima  $\leq 7,5\text{m}$ ;  
 Número máximo de pisos  $\leq 2$ ;
  - iv. Categoria 1.4 – áreas periurbanas de Chaves:  
 $Ic \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  
 Cêrcea máxima  $\leq 7,5\text{m}$ ;  
 Número máximo de pisos  $\leq 2$ .

b) REVOGADA

c) REVOGADA

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:

- i. 80% para as categorias 1.1 e 1.2;
- ii. 65% para as restantes categorias;

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:

- i. 85% para as categorias 1.1 e 1.2;
- ii. 75% para as restantes categorias;

f) REVOGADA

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 m<sup>2</sup>.

2A - Os valores estabelecidos no número anterior poderão ser ultrapassados nas seguintes condições:

- 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 em que se aplique o mecanismo de transferência de capacidade construtiva previsto no artigo 25.º.

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.

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 *non aedificandi* 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 infraestruturas de apoio às atividades agrícolas, e em cumprimento do disposto no artigo 17.º.

#### 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 adotar na operação não poderão exceder os seguintes valores:
  - a) Os estabelecidos para a zona onde se localiza o terreno objeto da operação, quando se tratar de área disciplinada por plano de urbanização;
  - b) Nos restantes casos:
    - 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  $\leq 6$ ;
    - 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  $\leq 4$ ;
    - 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  $\leq 2$ ;
    - 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  $\leq 2$ .

##### 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 fracionadas 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 enclavadas ou sem possibilidade de futura ligação autónoma à via pública;

##### c) REVOGADA

- 4) O dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação – rede viária, estacionamento e percursos pedonais –, a espaços verdes e de utilização coletiva, e a equipamentos públicos, obedecerá aos seguintes parâmetros e regras:
  - a) A área a destinar globalmente ao conjunto dos usos referidos não poderá ser inferior a:

0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área bruta de construção de habitação, comércio e serviços;

0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área bruta de construção de indústria;

- b) Da área global calculada nos termos da alínea anterior será, no mínimo, afetada a espaços verdes e de utilização coletiva a área correspondente a:

0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área bruta de construção de habitação coletiva, comércio e serviços;

0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área bruta de construção de indústria;

- c) Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infraestruturas viárias – faixas de rodagem, estacionamentos laterais, passeios e áreas para estacionamento – serão estabelecidos em regulamentação própria, a aprovar pelo município, adotando-se, enquanto tal regulamentação não entrar em vigor, os seguintes parâmetros mínimos:

Em áreas consolidadas com alinhamentos definidos, as características geométricas das vias públicas já existentes;

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;

- 5) As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor ou outros projetos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes rege-se-ão pelos respetivos regulamentos, aplicando-se de forma subsidiária as disposições do número anterior quando aqueles forem omissos na matéria.

#### Artigo 21.º

##### Regime de cedências em loteamentos

1 - O dimensionamento das áreas de cedência gratuita ao município que, de acordo com as operações de loteamento, devam integrar o domínio público municipal será objeto de regulamento a aprovar pelos órgãos competentes do município, o qual estabelecerá os coeficientes e valores padrão a aplicar nas diferentes situações tipo, bem como as condições a cumprir quando esses parâmetros não forem acatados.

2 - Enquanto o regulamento referido no número anterior não entrar em vigor, o município poderá exigir áreas para integração no domínio público, desde que sejam respeitadas as condições e regras seguintes:

- a) A área global máxima exigível para integração no domínio público, correspondente à soma das áreas destinadas a espaços públicos verdes, de utilização coletiva ou de circulação, e a equipamentos públicos ou de utilidade pública, não poderá exceder o menor dos seguintes valores:

40% da área total do terreno objeto da operação;

Aquele que garanta que do cumprimento das disposições legais e regulamentares relativas à edificação aplicáveis ao local, nomeadamente no que se refere a tipologias e cérceas, não resulte uma diminuição da edificabilidade estabelecida regulamentarmente para o referido local;

- b) Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, a área máxima exigível destinada especificamente a equipamentos públicos ou de utilidade pública não poderá ultrapassar o valor numericamente igual a 25% da área bruta de construção prevista na operação;
- c) O município poderá sempre exigir que a operação preveja áreas destinadas a espaços públicos – espaços verdes ou de utilização coletiva, arruamentos viários e pedonais, estacionamentos – até um valor máximo global que não exceda 15% da área total do terreno objeto da mesma operação;
- d) Por comum acordo entre os interessados e o município, as áreas referidas nas alíneas anteriores a contemplar nas operações de loteamento poderão ser superiores aos valores máximos aí estabelecidos.

3 - O regulamento mencionado no n.º 1 estabelecerá as condições e os parâmetros de cálculo da compensação devida ao município pelo proprietário do loteamento quando não houver lugar, por desnecessária, à cedência gratuita de áreas para integração no domínio público ou quando a dimensão global das áreas a ceder para aquele fim for inferior ao valor resultante da aplicação dos coeficientes ou valores padrão que forem estabelecidos no mesmo regulamento.

Artigo 22.º

#### Edificabilidade máxima

REVOGADO

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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  $I_c$  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 projetos de ordenamento urbanístico

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

- 1) A área bruta de construção máxima a adotar é a que resulta do valor obtido pela multiplicação do  $I_c$  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 projeto;
- 2) Os índices de construção médios a adotar 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.

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  $I_c$  estabelecido ou acordado para o projeto.

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

Artigo 25.º

#### Transferências de capacidade construtiva

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:

- 1) A transferência de capacidade construtiva só poderá realizar-se por livre e comum acordo entre o município e os interessados;
- 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:

$$C = At \times I_c(t)$$

em que:

$C$  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  $I_c$  específico do local onde se situa a parcela ou área de intervenção;

$At$  é a área total dos terrenos que cedem a sua capacidade construtiva, expressa em metros quadrados;

$I_c(t)$  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;

- 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  $I_c$  específico do local em que se situa;
- 4) Os terrenos que perdem a sua capacidade construtiva nos termos dos números anteriores passam a possuir  $I_c = 0$  e constituem-se em reserva para espaços de interesse ou utilidade públicos, a serem afetados 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;

5) REVOGADO

6) REVOGADO

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;

#### 8) REVOGADO

- 9) Os acordos de transferência de capacidade construtiva celebrados ao abrigo das disposições do presente artigo serão tornados públicos pelo município através de edital.

#### Artigo 26.º

##### Alinhamentos das edificações e dos muros de vedação

1 - A implantação das edificações e dos muros de vedação confinantes com a via pública em espaços pertencentes a qualquer das categorias desta classe cumprirá os alinhamentos especificamente estabelecidos para o local.

2 - Quando estes não existirem, adotar-se-ão os seguintes critérios para a sua definição caso a caso:

- Para edificações em parcelas confinantes com vias para as quais estejam definidos, em diploma legal ou regulamentar, afastamentos mínimos das mesmas às referidas vias tomar-se-ão esses afastamentos como alinhamentos imperativos;
- Para edificações em parcelas confinantes com vias que não estejam na situação referida na alínea anterior tomar-se-ão como alinhamentos imperativos os afastamentos mínimos estabelecidos na lei geral para os caminhos municipais;
- O alinhamento dos muros de vedação será definido pelo município para cada caso concreto, respeitando as imposições legais eventualmente aplicáveis ao local, e será estabelecido de forma a garantir uma conveniente articulação com as condições da envolvente.

### SECÇÃO III

#### Espaços industriais (classe 2)

#### Artigo 27.º

##### Destino de uso

1 - Os espaços pertencentes a esta classe destinam-se à instalação de unidades industriais, podendo porém o município autorizar a construção de edifícios para armazéns ou instalações comerciais, que ficarão subordinados à disciplina de edificabilidade aqui instituída para instalações industriais.

2 - As instalações referidas no número anterior poderão englobar uma componente de habitação, se tal for compatível com a natureza das atividades a desenvolver e se o município considerar que se justifica para atender a qualquer das seguintes situações:

- Alojamento coletivo de pessoal ao serviço;
- Alojamento de pessoal de vigilância ou segurança;
- Alojamento do proprietário ou gerente da unidade a instalar e sua família.

3 - O município pode estabelecer para a totalidade ou partes dos espaços integrados nesta classe vocações preferenciais ou exclusivas de destino de utilização, desde que inseridas no âmbito dos usos e atividades referidos nos dois números anteriores.

#### Artigo 28.º

##### Instalação avulsa de unidades industriais

Na ausência de plano de pormenor ou operação de loteamento plenamente eficaz, a instalação avulsa de unidades industriais em parcelas localizadas em espaços desta classe só poderá realizar-se desde que se cumpram os requisitos expressos nos números seguintes:

- As parcelas destinadas à referida instalação, na área que estiver integrada em espaço industrial, terão de:
  - Confrontar, numa extensão mínima de 20 m, com estrada ou arruamento que delimite o espaço industrial em questão;

- Possuir uma forma em planta que permita a inscrição de um retângulo com as dimensões de 20 m x 30 m, com o seu lado menor sobreposto à berma da referida via;

- A implantação e a volumetria das edificações terão cumulativamente de:

- Assegurar que no interior da parcela em que se localizam venham a existir espaços destinados ao movimento de cargas e descargas e ao estacionamento próprio com dimensão suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nas vias públicas;
- Adotar como alinhamento da fachada virada à via com que confronta com a parcela o afastamento estabelecido para o local de acordo com as disposições legais ou regulamentares em vigor, o qual não poderá ser inferior a 30 m;
- Manter um afastamento mínimo de 5 m às extremas da parcela e, em simultâneo, um afastamento mínimo de 30 m às linhas limite do espaço industrial estabelecidas na planta de ordenamento;
- Não ultrapassar os seguintes índices urbanísticos, aplicados à área de parcela integrada no espaço industrial:

$$I_c = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

$$\text{Área de implantação} - 70\%;$$

- Quando a parcela destinada à instalação confrontar com estrada nacional ou municipal, exigir-se-á que:

- A área compreendida entre as edificações e a plataforma da estrada contenha espaços de estacionamento pavimentado com dimensão adequada às necessidades geradas pelas atividades a instalar, sendo o espaço sobrance, se existir, devidamente tratado;
- Ao longo da estrada e junto à sua berma seja instalado um separador não transponível pelo tráfego automóvel, estabelecendo um máximo de duas ligações entre a mesma estrada e a área de estacionamento, obrigatoriamente localizados nos pontos extremos da linha de confrontação da parcela com a plataforma da estrada;
- Seja pavimentada e destinada à circulação automóvel, dentro da parcela, uma faixa contígua ao separador atrás referido com uma largura máxima de 5 m;

- Quando for autorizada uma componente habitacional no âmbito da instalação cumprir-se-ão as seguintes regras:

- A área edificada destinada a fins habitacionais será contabilizada para efeitos de cumprimento dos índices urbanísticos atrás estabelecidos;
- A referida área não poderá constituir-se em fração autónoma da restante área edificada, passível de comercialização separada desta;
- Se a instalação se construir por fases, a licença de utilização da parte edificada destinada a habitação ou alojamento só será concedida em simultâneo com a da última fase;
- Nos casos referidos nas alíneas b) ou c) do n.º 2 do artigo anterior a respetiva área bruta de construção não poderá exceder 5% da área bruta total da unidade a instalar;

- Ficará a cargo da entidade proprietária da unidade industrial, mediante compromisso formal assumido por quem juridicamente a obrigue, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controlo e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais;

- Cumulativamente com todas as disposições anteriores, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar nestes espaços serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta;

- 7) A instalação avulsa de unidades industriais em áreas integradas em espaços desta classe que estejam subordinadas a plano de pormenor ou operação de loteamento plenamente eficaz reger-se-á pela respetiva disciplina, que terá de respeitar as disposições do artigo seguinte.

#### Artigo 29.º

#### Áreas disciplinadas por plano de pormenor ou operação de loteamento

1 - A disciplina de ocupação a instituir em planos de pormenor de áreas integradas nesta classe deverá contemplar os seguintes requisitos, cumulativamente com todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso:

- a) Para além dos lotes destinados às instalações empresariais, serão sempre previstas áreas para:

Faixas envolventes de proteção ambiental e visual, que terão uma largura mínima de 30 m quando se situarem ao longo do perímetro externo dos espaços industriais estabelecidos na planta de ordenamento;

Arruamentos de acesso, estacionamento e outros espaços públicos;

Equipamentos e serviços de apoio;

Integração e compatibilização de eventuais núcleos habitacionais, edificações ou usos não industriais preexistentes que o município entenda manter;

- b) Nas faixas de proteção será interdita a execução de quaisquer construções, devendo prever-se a sua arborização ou reforço de coberto vegetal, quando necessários, de modo a garantir a integração paisagística do local;

- c) As áreas para equipamentos e serviços de apoio terão as dimensões e características adequadas aos programas a instalar que previamente hajam sido definidos pelo município;

- d) O disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior, quando aplicável;

- e) A edificabilidade máxima a estabelecer para o conjunto da área destinada a lotes industriais é a que resulta da aplicação cumulativa dos seguintes índices à referida área:

$$Ic = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

Área de implantação – 70%.

2 - Os planos de pormenor deverão ainda indicar as soluções técnicas e as formas institucionais a adotar para garantir um eficaz controlo, tratamento e correto destino final dos efluentes e resíduos sólidos, líquidos ou gasosos resultantes da laboração, a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais.

3 - As operações de loteamento de áreas integradas nesta classe cumprirão as disposições dos números anteriores e ainda, na parte aplicável, o disposto nos artigos 20.º e 21.º, relativos a operações de loteamento urbano e ao respetivo regime de cedências.

#### Artigo 29.ºA

#### Parque Empresarial de Chaves

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.

#### SECÇÃO IV

#### Espaços para indústrias extrativas (classe3)

#### Artigo 30.º

#### Estatuto de ocupação e utilização

1 - Nos espaços integrados nesta classe não são permitidas alterações aos seus atuais usos ou outras ações que, pela sua natureza ou dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos seus recursos minerais.

2 - Nestes espaços não são permitidas novas construções, exceto aquelas que se destinarem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda, em casos devidamente justificados e como tal aceites pelo município, as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração.

3 - As formas de exploração a utilizar não podem em circunstância alguma comprometer a vocação ou os usos dos espaços envolventes, ficando para tal a entidade responsável pela exploração obrigada a tomar as medidas necessárias a garantir esse objetivo, especialmente quando se tratar de localizações nas proximidades de espaços urbanos e urbanizáveis ou de espaços culturais e naturais.

#### Artigo 31.º

#### Condições de edificabilidade

1 - Às edificações a autorizar em áreas integradas na classe de espaços para indústrias extrativas aplicam-se, com as devidas adaptações, as seguintes disposições relativas às instalações industriais:

- a) O n.º 2 do artigo 27.º;  
b) As alíneas b) a d) do n.º 4 do artigo 28.º;  
c) O n.º 5 do artigo 28.º

2 - Cumulativamente com o disposto no número anterior, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar nestes espaços serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta.

#### Artigo 32.º

#### Recuperação das áreas esgotadas ou abandonadas

1 - Qualquer área que deixe de ser explorada por esgotamento do recurso, por necessidades da própria laboração ou por abandono da exploração será objeto das medidas de recuperação paisagística previstas na legislação aplicável, reconstituindo os terrenos para utilização segundo as finalidades a que estavam adstritos antes do início da exploração ou as que forem determinadas pelas entidades competentes.

2 - Findos os trabalhos de recuperação atrás referidos, as áreas objeto dos mesmos passarão a subordinar-se à disciplina das classes e categorias de espaços correspondentes às finalidades de utilização para que foram recuperados.

3 - A adoção de finalidades de utilização dos terrenos recuperados para usos ou ocupações correspondentes às classes 1 – espaços urbanos e urbanizáveis ou 2 – espaços industriais exige a criação de um novo espaço a incorporar numa das classes referidas e só poderá ser autorizada ao abrigo de plano de pormenor ratificado superiormente.

#### SECÇÃO V

#### Espaços agrícolas e florestais (classe 4)

#### Artigo 33.º

#### Categorias de espaços agrícolas e florestais

1 - De acordo com as aptidões e características específicas em termos de adequação diferenciada aos vários tipos de atividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais, os espaços que constituem esta classe subdividem-se nas seguintes categorias e subcategorias:

Categoria 4.1 – espaços florestais:

Subcategoria 4.1.A – espaços florestais comuns;

Subcategoria 4.1.B – espaços florestais condicionados;

Categoria 4.2 – espaços agrícolas:

Subcategoria 4.2.A – espaços agrícolas defendidos;

Subcategoria 4.2.B – espaços agrícolas condicionados;

Categoria 4.3 – espaços agroflorestais:

Subcategoria 4.3.A – espaços agroflorestais comuns;

Subcategoria 4.3.B – espaços agroflorestais condicionados.

2 - A categoria 4.1 integra as zonas de território concelhio particularmente vocacionadas para os usos florestais que englobam a generalidade das áreas atualmente submetidas ao regime florestal, sendo a subcategoria 4.1.B constituída pelas áreas desta categoria que também fazem parte da Reserva Ecológica Nacional.

3 - A categoria 4.2 incorpora as áreas pertencentes à Reserva Agrícola Nacional, em que se engloba a área do aproveitamento hidroagrícola da veiga de Chaves, incluída nesta classe, sendo a subcategoria 4.2.B constituída pelas áreas desta categoria que também fazem parte da Reserva Ecológica Nacional.

4 - Na categoria 4.3 incluem-se as áreas que apresentam aptidões indiferenciadas para atividades agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais, em que se integra o remanescente dos espaços desta classe não pertencentes a qualquer das duas categorias acima enumeradas, sendo a subcategoria 4.3.B constituída pelas áreas desta categoria que também fazem parte da Reserva Ecológica Nacional.

#### Artigo 34.º

##### Usos dominantes e seus condicionamentos

1 - Os solos integrantes desta classe não podem ser objeto de quaisquer ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 - Nos espaços que integram esta classe não é permitida a realização de operações de loteamento urbano.

3 - As áreas pertencentes a qualquer das categorias desta classe integradas na Reserva Agrícola Nacional, no aproveitamento hidroagrícola da veiga de Chaves ou na Reserva Ecológica Nacional, que estão devidamente assinaladas nas plantas de ordenamento e de condicionantes, subordinam-se aos respetivos regimes e seus condicionamentos, cumulativamente com as disposições do presente Regulamento.

4 - Excetua-se dos condicionamentos constantes dos números anteriores a construção de equipamentos, instalações ou infraestruturas de interesse público reconhecido formalmente pelo município e por todas as entidades com jurisdição sobre a área em que se localizem, e desde que de acordo com as exigências da legislação aplicável a cada situação.

#### Artigo 35.º

##### Usos supletivos

1 - Para além dos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, nos espaços que integram esta classe e suas categorias só poderão ser autorizadas, como usos supletivos do uso dominante, as atividades, edificações, instalações e infraestruturas a seguir enumeradas:

- Instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais;
- Habitacões unifamiliares;
- Empreendimentos de turismo no espaço rural;
- As atividades correspondentes às situações especiais especificadas na secção IX deste capítulo, de acordo com as disposições que a integram.

2 - As autorizações a que se refere o número anterior ficam ainda condicionadas aos seguintes requisitos:

- O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pelas atividades, instalações ou edificações em causa, em razão da sua localização, volumetria ou aspecto exterior, nem pelas obras referentes à instalação das infraestruturas julgadas necessárias em cada caso pelo município, sendo encargo e da responsabilidade do

interessado as medidas necessárias a garantir aquele objetivo;

- Terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia elétrica, a eficaz eliminação de esgotos e acesso automóvel à construção, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projetos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do proprietário a realização das respetivas obras;
- Terão de ser cumpridos os condicionamentos e a tramitação legal aplicáveis a cada caso, quando o local destinado à edificação ou instalação se situar em área subordinada aos regimes da Reserva Agrícola Nacional, do aproveitamento hidroagrícola da veiga de Chaves ou da Reserva Ecológica Nacional, ou sujeita a qualquer outra servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

#### Artigo 36.º

##### Instalações adstritas às explorações

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:

- Instalações de apoio às atividades 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:
  - $25\% \times A$ , se A não exceder 1000 m<sup>2</sup>;
  - $250 \text{ m}^2 + 10\% (A - 1000 \text{ m}^2)$ , se A for superior 1000 m<sup>2</sup>;
- Instalações agropecuárias – a edificação de estábulos, salas de ordenha, pocilgas ou quaisquer outras instalações para criação de gado ou alojamento de animais cumprirá as seguintes regras:
  - Devem implantar-se, preferencialmente, em parcelas pertencentes à categoria 4.3 – espaços agroflorestais, 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 dos condicionamentos impostos por outras entidades que eventualmente detenham jurisdição sobre o local;
  - 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 projetos de ordenamento urbano plenamente eficazes, exceto aquelas que se destinem exclusivamente a atividades agrícolas, agropecuárias ou florestais;
  - 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;
  - As edificações desenvolver-se-ão num só piso acima do solo;
  - 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  $I_c = 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  à área da parcela;
  - Nas situações de reaproveitamento de instalações preexistentes, as disposições das alíneas c), d) e

e) só se aplicam às eventuais aplicações das mesmas.

- 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.

#### Artigo 37.º

##### Edifícios destinados a habitação

1 - Só poderão ser autorizadas novas edificações destinadas a habitação que se localizem em parcelas para as quais seja apresentada prova documental de que a área da parcela é de pelo menos 40 000 m<sup>2</sup> ou 20 000 m<sup>2</sup>, conforme se localize, respetivamente, dentro da área de proteção à zona urbana de Chaves delimitada na planta de ordenamento ou fora daquela área.

2 - Verificada a condição expressa no número anterior e ainda os requisitos gerais estipulados no n.º 2 do artigo 35.º, as edificações a autorizar deverão obedecer às seguintes regras:

- O conjunto edificado poderá albergar uma só habitação unifamiliar;
- A área bruta de construção máxima admissível para o conjunto edificado é a que corresponde à aplicação do  $Ic = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$  à área da parcela;
- O conjunto edificado tem de garantir um afastamento mínimo de 200 m a qualquer instalação agropecuária já existente, salvo se esta se situar dentro da própria parcela e estiver devidamente licenciada;
- As edificações novas implantar-se-ão a uma distância mínima de 10 m de qualquer estrema de parcela;
- As edificações novas não poderão ultrapassar a altura de 7,5 m;
- A área total do solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder 8% da área da parcela integrada nesta classe.

3 - As condições estipuladas no n.º 1 não são exigíveis quando se trate de edificações para habitação promovidas por entidades públicas e que se destinem a responder às próprias necessidades de exploração ou salvaguarda dos recursos agroflorestais.

4 - Na recuperação ou reconversão de usos de edifícios preexistentes não se exige a verificação do disposto no n.º 1, mas terão de ser cumpridas as disposições constantes das alíneas a) e c) do n.º 2, sendo admissível em tais casos uma ampliação da área edificada até ao máximo de 20% da área de edificação preexistente.

5 - Na envolvente imediata dos aglomerados, em áreas exteriores ao seu perímetro e exclusivamente ao longo dos troços das suas vias de acesso para tal demarcados na planta de ordenamento, o município poderá autorizar a construção de edifícios destinados a habitação, em parcelas confinantes com as mesmas vias, nos termos da disciplina constante do n.º 2 a n.º 4 deste artigo, com as seguintes adendas e alterações:

- A parcela terá de possuir uma área mínima de 2500 m<sup>2</sup> e confrontar com a via de referência numa extensão mínima de 30 m, não se aplicando o disposto no n.º 1;
- O valor do  $Ic$  referido na alínea b) do n.º 2 passa a ser de  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , não podendo em nenhum caso a área bruta de construção exceder 350 m<sup>2</sup>;
- A edificação implantar-se-á junto da via de referência, com o alinhamento estabelecido pelo município para o local, não se aplicando o disposto na alínea d) do n.º 2;
- A percentagem referida na alínea f) do n.º 2 passa a ser de 15%, não podendo em nenhum caso a área total de solo impermeabilizado exceder 450 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 38.º

#### Empreendimentos de turismo no espaço rural

1 - Consideram-se empreendimentos de turismo no espaço rural aqueles que a lei define como tal.

2 - Estes empreendimentos, com exceção 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:

##### a) REVOGADA

- 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%;
- O disposto no n.º 4 do artigo anterior, quando se tratar das situações de recuperação ou reconversão de usos aí referidas.

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.

#### Artigo 39.º

##### Equipamentos e infraestruturas de interesse público

Aos equipamentos e infraestruturas de interesse público, quando integrarem instalações destinadas ao alojamento ou à permanência continuada de pessoas, aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

## SECÇÃO VI

### Espaços culturais e naturais (classe 5)

#### Artigo 40.º

##### Categorias de espaços culturais e naturais

1 - De acordo com a natureza e características dos valores patrimoniais em causa, os espaços que constituem esta classe subdividem-se nas seguintes categorias:

Categoria 5.1 – espaços culturais;

Categoria 5.2 – espaços de uso diversificado;

Categoria 5.3 – espaços de interesse paisagístico.

2 - Na categoria 5.1 incluem-se os espaços que integram valores importantes do património arqueológico ou edificado concelhio e áreas envolventes a eles adstritas.

3 - Na categoria 5.2 incluem-se os espaços destinados ao desenvolvimento mais intensivo, isoladamente ou em conjunto, de atividades culturais, religiosas, recreativas, desportivas ou de lazer em geral, podendo eventualmente integrar elementos patrimoniais arqueológicos, edificados ou naturais.

4 - A categoria 5.3 integra as áreas do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível nos aspectos paisagístico e ambiental e não incluídas na classe de espaços agrícolas e florestais, compreendendo, nomeadamente:

- Áreas de especial valor cénico-paisagístico ou ambiental;
- Os leitos dos cursos de água e suas margens;
- Elementos patrimoniais arqueológicos ou edificados localizados no interior das áreas referidas nas alíneas anteriores, quando não se integram em espaços pertencentes a qualquer das outras categorias desta classe.

#### Artigo 41.º

##### Estatuto de ocupação e utilização dos espaços culturais e de uso diversificado (categorias 5.1 e 5.2)

1 - As formas de ocupação e utilização de cada um dos espaços pertencentes às categorias 5.1 – espaços culturais ou 5.2 – espaços de uso diversificado devem ser disciplinadas por

planos de ordenamento, cujas disposições garantirão a preservação e valorização dos elementos patrimoniais em causa e otimizarão as condições da sua fruição pública.

2 - Na elaboração e nas disposições a adotar nos referidos planos de ordenamento deve atender-se ao seguinte:

- a) Os planos poderão contemplar a instalação de equipamentos de tipo turístico ou de recreio e lazer dentro dos respetivos perímetros de intervenção, bem como a integração urbanística de núcleos de edificação habitacional já existentes;
- b) Os índices de construção referentes às áreas ou parcelas que vierem eventualmente a ser dotadas de capacidade construtiva para as finalidades referidas na alínea a) não poderão ultrapassar os valores estipulados no artigo 22.º deste Regulamento para a categoria 1.3 – outros aglomerados da classe de espaços urbanos e urbanizáveis.

3 - Salvo para atender a situações de emergência para salvaguarda das suas características e potencialidades fundamentais, não são autorizadas alterações aos atuais uso e ocupação do solo em espaços pertencentes a estas categorias enquanto não forem plenamente eficazes os planos de ordenamento referidos no n.º 1.

#### Artigo 42.º

##### **Estatuto de ocupação e utilização dos espaços de interesse paisagístico (categoria 5.3)**

1 - Nos espaços integrados nesta classe são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, instalação de empreendimentos industriais ou turísticos, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações, destruição do coberto vegetal e explorações de recursos geológicos.

2 - Sem prejuízo das competências legais de outras entidades com jurisdição sobre a área em causa, excetuam-se do disposto no número anterior:

- a) Os atuais usos do solo ou atividades que possam ser considerados preexistentes nos termos do artigo 5.º, nomeadamente o uso florestal que não ponha em causa, direta ou indiretamente, o equilíbrio paisagístico ou ecológico do local;
- b) A realização das ações que, pela sua natureza e dimensão, sejam insuscetíveis de prejudicar o equilíbrio paisagístico ou ecológico locais, incluindo a construção de pequenas infraestruturas de apoio direto aos usos acima referidos ou à proteção dos recursos, desde que devidamente justificadas;
- c) As realizações já previstas neste Plano Diretor Municipal;
- d) Ações de interesse público ou de alto interesse para o desenvolvimento do concelho, desde que estas sejam prévia e formalmente reconhecidas como tal pelo município.

3 - Excetuam-se ainda do disposto no n.º 1 a recuperação, reconstrução ou reconversão de usos de edificações preexistentes, desde que destinados a empreendimentos de turismo no espaço rural, aplicando-se em tais casos a disciplina instituída pelo artigo 38.º

## **SECÇÃO VII**

### **Espaços para infraestruturas e equipamentos (classe 6)**

#### Artigo 43.º

##### **Caracterização**

1 - De acordo com a natureza dos usos neles existentes, os espaços para infraestruturas e equipamentos incluem:

- a) As áreas adstritas ao atual aeródromo, incluindo as ocupadas com as respetivas instalações de apoio;
- b) As áreas ocupadas pelos depósitos municipais de lixo e resíduos sólidos, englobando as suas faixas envolventes de proteção;

- c) As áreas adstritas às estações de tratamento de águas residuais ou a outras instalações destinadas ao mesmo fim;
- d) As áreas adstritas às instalações de captação, tratamento, bombagem ou armazenamento de água destinada às redes públicas de abastecimento;
- e) As subestações das redes elétricas;
- f) As antenas e postos retransmissores das redes de telecomunicações;
- g) Áreas para outros equipamentos ou infraestruturas localizadas fora dos perímetros urbanos.

2 - Incluem-se ainda nesta classe os espaços destinados à futura instalação de infraestruturas ou equipamentos dos tipos mencionados no número anterior.

#### Artigo 44.º

##### **Estatuto de ocupação e utilização**

1 - Nos espaços que integram esta classe só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou com esta compatíveis, de acordo com os respetivos estatutos de funcionamento, planos, projetos ou outros instrumentos reguladores das mesmas atividades.

2 - Nas áreas destinadas à instalação ou expansão das infraestruturas referidas nesta secção não são permitidas transformações dos atuais usos do solo que prejudiquem ou dificultem essa instalação ou expansão.

3 - Os espaços destinados a infraestruturas devem englobar as áreas de segurança ou proteção próximas exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

4 - No caso dos depósitos municipais de resíduos sólidos, a área de proteção referida no número anterior é constituída por uma faixa envolvente do depósito propriamente dito com uma largura mínima de 100 m, que deve ser vedada pelo seu perímetro exterior, dentro da qual será criada uma cortina verde de proteção visual e só será permitido edificar instalações de apoio direto à gestão do mesmo depósito.

5 - As áreas que vierem a ser adstritas a novas instalações de infraestruturas ou equipamentos dos tipos mencionados no artigo 43.º passarão a ficar subordinadas às disposições da presente secção.

## **SECÇÃO VIII**

### **Espaços-canais (classe 7)**

#### Artigo 45.º

##### **Caracterização**

1 - Constitui espaço-canal todo o espaço próprio de cada infraestrutura da posse da entidade com jurisdição sobre a mesma, incluindo as áreas adjacentes imprescindíveis à sua implantação e funcionamento, tais como obras de arte, viadutos, bermas, taludes, trincheiras, valetas, aquedutos e elementos similares.

2 - Quando as áreas ou faixas adstritas às infraestruturas acima mencionadas forem vedadas, considera-se como espaço-canal toda a área compreendida no interior das mesmas vedações.

3 - De acordo com a sua natureza específica, os espaços-canais subdividem-se nas seguintes categorias:

Categoria 7.1 – rede de rega fundamental;

Categoria 7.2 – rede rodoviária fundamental.

#### Artigo 46.º

##### **Rede de rega fundamental (categoria 7.1)**

1 - Nesta categoria inclui-se o atual canal de rega que faz parte integrante do aproveitamento hidroagrícola da veiga de Chaves.

2 - Poderão integrar-se nesta categoria os canais, adutoras ou condutas a executar futuramente no âmbito dos projetos relativos aos aproveitamentos hidroagrícolas.

## Artigo 47.º

### Rede rodoviária fundamental (categoria 7.2)

1 - Esta categoria é constituída pelas áreas adstritas às seguintes infraestruturas viárias:

- Estradas existentes ou futuras integradas na rede rodoviária nacional, de acordo com o Plano Rodoviário Nacional;
- Para além das referidas na alínea anterior, outras vias estruturantes da acessibilidade externa do concelho, conforme indicadas no n.º 2;
- Outras estradas ou vias para as quais estejam ou venham a ser instituídas restrições ou proibições relativas a acessos marginais particulares às mesmas.

2 - Constituem vias estruturantes de acessibilidade externa do concelho as seguintes estradas, designadas de acordo com a sua denominação atual:

- Itinerário principal n.º 3 (IP3/A24);
- Estrada nacional n.º 2;
- Estrada nacional n.º 103.
- Estrada nacional n.º 103-5;
- Estrada nacional n.º 213;
- Estrada nacional n.º 311, desde o limite do concelho de Boticas ao entroncamento com a estrada nacional n.º 2;
- Eixo fronteiriço;
- Variante proposta à estrada nacional n.º 103, em Curalha, e seu prolongamento até à estrada nacional n.º 2;
- Vias de ligação dos nós do itinerário principal n.º 3 à cidade de Chaves, até ao limite do seu perímetro urbano.

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.

4 - Os troços de estrada substituídos pelas variantes referidas no número anterior deixam de constituir espaços-canais, salvo nos seguintes casos:

- Quando a lei geral disponha de outro modo;
- Quando eles se mantenham integrados na rede rodoviária nacional.

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.

## Artigo 48.º

### Estatuto de utilização

1 - As áreas integradas nos espaços-canais só podem ser utilizadas para os fins consignados no respetivo estatuto, sendo interditas todas as ações ou ocupações que impeçam ou prejudiquem o seu normal funcionamento.

2 - Sem prejuízo das disposições legais em vigor, quando mais restritivas, e das competências de outras entidades com jurisdição sobre cada caso, não é permitida a criação de novos acessos particulares de pessoas ou veículos às vias que constituem espaços-canais integrados na categoria 7.2 – rede rodoviária fundamental nem a construção de novas edificações em parcelas cujo único acesso automóvel à via pública se faça diretamente através dos mesmos espaços, com as seguintes exceções:

- Os casos e situações expressamente previstos na lei;
- Áreas de serviço ou postos de abastecimento de combustíveis;
- Equipamentos ou infraestruturas de apoio a serviços de utilidade pública, desde que tal decorra das exigências do seu funcionamento;
- Os casos previstos noutras disposições do presente Regulamento, nomeadamente na secção IX do presente capítulo, desde que realizados de acordo com a respetiva disciplina.

3 - Os condicionamentos estabelecidos no número anterior não se aplicam aos troços de margens das vias que confrontam com espaços integrados na classe 1 – espaços urbanos e urbanizáveis, na classe 2 – espaços industriais, na classe 3 – espaços para indústrias extrativas, nas categorias 5.1 – espaços culturais ou 5.2 – espaços de uso diversificado da classe 5 – espaços culturais e naturais, ou na classe 6 – espaços para infraestruturas e equipamentos, salvo nas extensões devidamente assinaladas na planta de ordenamento, onde aqueles condicionamentos se mantêm.

4 - As disposições dos números anteriores poderão ser alteradas no que se refere aos troços de espaços-canais situados no interior de perímetros a sujeitar a plano de urbanização ou projeto de ordenamento urbanístico, passando a prevalecer a disciplina instituída pelos mesmos a partir do momento em que se tornem plenamente eficazes, de acordo com a tramitação legal.

## SECÇÃO IX

### Situações especiais

#### Artigo 49.º

### Disposições genéricas

1 - As disposições que integram a presente secção estabelecem os critérios orientadores da intervenção do município no exercício das suas competências de licenciamento, autorização, aprovação ou emissão de parecer sobre determinados atos ou atividades que se pretendam localizar ou exercer em espaços não pertencentes às classes ou categorias especificamente designados ou vocacionados para o efeito.

2 - A disciplina instituída pelas disposições da presente secção é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares, incluindo os referentes à ocupação de terrenos baldios ou de áreas integradas no perímetro do aproveitamento hidroagrícola da veiga de Chaves, e não dispensa a tramitação processual de licenciamento estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

3 - Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições desta secção, o município deverá sempre exigir aos interessados o acatamento de medidas de proteção e salvaguarda do meio envolvente destinadas a garantir:

- A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa;
- O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer muito particularmente nas áreas que lhes são exteriores;
- A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades.

4 - Nas situações que considere sensíveis do ponto de vista ecológico ou ambiental, o município poderá exigir, nos termos da lei, e previamente à sua tomada de decisão, a apresentação pelo interessado de estudos de avaliação de impacte ambiental do empreendimento ou instalação pretendidos.

#### Artigo 50.º

### Exploração de recursos minerais

1 - É admissível a instalação de novas explorações de recursos minerais fora dos espaços pertencentes à classe 3 – espaços para indústrias extrativas, nos casos e condições seguintes:

- Se a exploração pretendida se localizar em espaço florestal ou espaço agroflorestal comuns, desde que o município reconheça o seu interesse público ou o seu interesse para o desenvolvimento local;
- Se a exploração se localizar em espaço florestal ou espaço agroflorestal condicionados – subcategorias

4.1.B ou 4.3.B –, em espaço agrícola ou em espaço natural, desde que o município reconheça o seu especial interesse público ou o seu elevado interesse para o desenvolvimento concelhio;

- c) Se se tratar de exploração de recursos hidrogeológicos localizada em qualquer outra classe ou categoria de espaços, desde que se cumpra a condição estabelecida na parte final da alínea anterior e o município considere garantida a sua compatibilização com o uso dominante do espaço em que se situar.

2 - Às áreas adstritas às explorações viabilizadas nos termos do número anterior passará a aplicar-se a disciplina estabelecida para a classe de espaços para indústrias extrativas.

#### Artigo 51.º

##### Depósitos

1 - A instalação de depósitos de resíduos sólidos, lixos ou entulhos só poderá verificar-se por iniciativa e sob a responsabilidade de entidades públicas e desde que se localizem em espaço agroflorestal comum, admitindo-se ainda a sua localização em espaço florestal comum em caso de não haver alternativa técnica ou economicamente viável.

2 - A instalação de depósitos de sucata ou ferro-velho só poderá verificar-se em espaço florestal ou espaço agroflorestal comuns.

3 - A instalação de depósitos de areias, inertes ou materiais de construção civil, de matérias-primas ou de contentores obedecerá aos critérios da localização estabelecidos no número anterior, admitindo-se ainda a sua localização:

- Em espaços industriais;
- Em espaços urbanos ou urbanizáveis, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projetos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

4 - As componentes edificadas destes empreendimentos limitar-se-ão estritamente às instalações de apoio direto às respetivas atividades.

#### Artigo 52.º

##### Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 - Os depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos só poderão localizar-se em espaço agroflorestal, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, e desde que o município reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 - Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em espaços industriais ou em espaços urbanos e urbanizáveis, desde que sejam destinados exclusivamente ao serviço e abastecimento dos respetivos usos e atividades dominantes e sejam cumpridos todos os condicionamentos de segurança legalmente estabelecidos.

#### Artigo 53.º

##### Instalações industriais e armazéns

1 - É admissível a instalação de unidades industriais fora dos espaços pertencentes à classe 2 – espaços industriais, desde que se trate de indústrias das classes C ou D referidas no Regulamento do Exercício de Atividade Industrial, e aqueles se localizem em espaço florestal ou em espaço agroflorestal comuns, e sem prejuízo do cumprimento dos condicionamentos legalmente estipulados para cada atividade industrial concreta.

2 - É ainda admissível a instalação de unidades industriais das classes acima referidas em espaços de uso diversificado – categoria 5.2 –, desde que de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projetos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

3 - As unidades industriais referidas nos números anteriores poderão instalar-se de forma avulsa em espaços urbanos e urbanizáveis, desde que o município considere que tal é

compatível com os usos dominantes atuais ou futuros da área onde pretendem localizar-se.

4 - As disposições dos números anteriores são ainda extensivas à instalação de armazéns e edifícios similares.

#### Artigo 54.º

##### Instalações para comércio ou serviços

1 - É admissível a localização de instalações destinadas exclusivamente a atividades comerciais ou de serviços fora dos espaços pertencentes à classe 1 – espaços urbanos e urbanizáveis, desde que se situem em espaços industriais ou em espaços agroflorestais comuns.

2 - A localização de grandes superfícies comerciais rege-se pelo disposto no número anterior, só podendo aquelas instalar-se em espaços urbanos e urbanizáveis de acordo com a disciplina de planos de urbanização ou projetos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

#### Artigo 55.º

##### Estabelecimentos hoteleiros e 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 agroflorestal 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 projetos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

#### Artigo 56.º

##### Restaurantes, discotecas e estabelecimentos afins

1 - A instalação de restaurantes, discotecas ou estabelecimentos afins fora dos espaços urbanos e urbanizáveis e dos espaços de uso diversificado só é admissível quando se trate de iniciativa de interesse para o desenvolvimento local reconhecido pelo município, podendo em tais condições localizar-se em espaços pertencentes à classe 4 – espaços agrícolas e florestais.

2 - Quando a localização incidir em espaço agrícola, em espaço florestal condicionado ou em espaço agroflorestal condicionado apenas se admite a possibilidade de instalação dos empreendimentos referidos no número anterior através do aproveitamento ou reconversão de edificações que possam ser consideradas preexistências, sem dispensa de cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 49.º

#### Artigo 57.º

##### Instalações desportivas e de recreio e lazer

1 - É admissível a localização de campos de jogos, recintos ou instalações desportivas, instalações de recreio e lazer ou parques de diversões em espaço florestal ou em espaço agroflorestal comuns, desde que o município reconheça tratar-se de iniciativa de interesse público ou de interesse para o desenvolvimento local.

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 projetos de ordenamento urbanístico plenamente eficazes.

#### Artigo 58.º

##### Edificabilidade

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

28.º relativas à instalação avulsa de unidades industriais, salvo no que diz respeito ao lc, que passa a adotar o valor de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2 - Às componentes edificadas referentes a **estabelecimentos hoteleiros** ou de **aldeamentos turísticos** aplicam-se as disposições sobre edificabilidade em espaço rural a seguir mencionadas:

- a) **REVOGADA;**
- b) O disposto nas alíneas b) a f) do n.º 2 do artigo 37.º, com as ressalvas de que o valor do lc mencionado na alínea b) será nestes casos de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e de que a percentagem referida na alínea f) será de 15%;
- c) O disposto no n.º 4 do artigo 37.º, quando se tratar das situações de recuperação ou reconversão de usos aí referidas.

3 - **Os parâmetros de edificabilidade estabelecidos na alínea b) do n.º 2 deste artigo poderão ser ultrapassados desde que sejam observadas as seguintes condições cumulativas:**

- a) **Quando se trate de parcelas com área igual ou inferior a 10.000m<sup>2</sup>;**
- b) **Tais parcelas estejam situadas na contiguidade dos perímetros urbanos e seja garantida a sua integração no tecido urbano consolidado existente na envolvente;**
- c) **Os parâmetros de edificabilidade passam a ter os seguintes valores máximos:**
  - i. **Índice de utilização: 0,8m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;**
  - ii. **Número de pisos acima da cota de soleira: 3;**
  - iii. **Percentagem de impermeabilização do solo: 30%.**

4 - 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 2.

#### Artigo 59.º

##### **Acessos à rede rodoviária fundamental**

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 atividades ou empreendimentos referidos nesta secção sejam criados acessos diretos dos mesmos a vias integradas na classe de espaços-canaís, desde que se cumpram cumulativamente as condições dos números seguintes.

2 - Poderão ser dotados dos mencionados acessos:

- a) Instalações de exploração de recursos minerais;
- 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;
- c) Grandes superfícies comerciais;
- d) **Estabelecimentos hoteleiros e aldeamentos turísticos;**
- e) Restaurantes.

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.

4 - Os acessos a criar destinam-se a servir exclusivamente as atividades ou empreendimentos em causa.

### **CAPÍTULO III**

#### **Condicionamentos de salvaguarda e proteção**

##### **SECÇÃO I**

##### **Recursos naturais**

##### **Artigo 60.º**

##### **Nascentes de água**

É interdita a existência ou criação de focos de poluição bacteriana ou química, tais como coletores de saneamento ou fossas sépticas, a descarga de efluentes domésticos ou industriais e o despejo de lixo ou entulho nas áreas circundantes das nascentes de água compreendidas dentro de um círculo com 100 m de raio centrado na nascente, podendo os limites destas áreas ser alterados por deliberação do município, fundamentada em estudo técnico das condições locais.

##### **Artigo 61.º**

##### **Área dos «barreiros de Chaves»**

1 - É interdita a construção de novas edificações dentro da área dos «barreiros de Chaves», delimitada na planta de ordenamento, salvo as que se destinem a apoiar a exploração das jazidas argilosas.

2 - O disposto no número anterior é extensivo à instalação ou exercício de atividades que possam dificultar ou tornar mais onerosa a futura exploração dos recursos minerais, salvo se se tratar de atividade de interesse público ou de interesse para o desenvolvimento do concelho formalmente reconhecidos pelo município e se o interessado se comprometer, por forma juridicamente vinculativa, a prescindir de qualquer indemnização relativa ao valor das benfeitorias realizadas e à cessação da atividade, em caso de a área se tornar necessária à referida exploração.

##### **Artigo 62.º**

##### **Reserva biológica**

1 - São interditas a caça e a pesca, bem como quaisquer atividades que façam perigar a sobrevivência das espécies animais, dentro da «área de reserva biológica das lagoas do rio Tâmega», conforme a delimitação constante da planta de ordenamento.

2 - Excetuam-se da interdição estabelecida no número anterior as ações promovidas pelas entidades oficiais com jurisdição sobre as atividades referidas que se destinem estritamente a garantir o equilíbrio ecológico da reserva ou a salvaguardar as culturas e a segurança dos habitantes da sua área envolvente.

### **SECÇÃO II**

#### **Património arqueológico e edificado**

##### **Artigo 63.º**

##### **Património arqueológico**

1 - Os sítios ou vestígios arqueológicos dos tipos enumerados no anexo n.º 2 deste Regulamento beneficiam de áreas de proteção delimitadas por uma linha poligonal traçada na envolvente dos elementos arqueológicos já identificados, a uma distância nunca inferior a 200 m dos mesmos.

2 - O processo de autorização ou licenciamento de qualquer obra ou intervenção em qualquer local abrangido por esta área de proteção será obrigatoriamente instruído com parecer dos serviços de arqueologia do município, se existirem, ou de organismos exteriores ao município com competências ou idoneidade reconhecidas nestas matérias.

3 - Tendo em conta o teor dos pareceres referidos no número anterior, o município poderá não autorizar a obra ou intervenção pretendidas ou ainda impor condicionamentos à sua execução.

4 - Quando se verificar a ocorrência de novos vestígios arqueológicos, o município deverá estabelecer uma área de proteção preventiva, dar conhecimento do facto aos organismos estatais competentes e providenciar trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar o seu interesse.

5 - A área de proteção preventiva acima referida vigorará pelo prazo máximo de seis meses, podendo o município estabelecer, antes de esgotado aquele prazo, uma área de proteção definitiva, que ficará subordinada às disposições constantes dos números anteriores.

##### **Artigo 64.º**

### **Património edificado**

1 - O município pode impedir a demolição, no todo ou em parte, dos elementos de património edificado dos tipos enumerados no anexo n.º 3 deste Regulamento, bem como as obras ou intervenções, mesmo de mero restauro, que possam diminuir ou prejudicar o seu interesse e valor histórico-cultural, nomeadamente no que se refere a alterações da traça original.

2 - Os projetos das obras ou intervenções mencionadas no número anterior devem ser elaborados por arquitetos e subscritos por estes, que devem também responsabilizar-se pelo acompanhamento das mesmas.

3 - Os elementos patrimoniais referidos no n.º 1 beneficiam de uma área de proteção, que abrange o território delimitado por uma linha traçada a 50 m de distância do elemento patrimonial em questão, contados a partir do seu perímetro exterior, e ainda todo o espaço público envolvente, bem como os edifícios que confinam com o mesmo espaço público.

4 - A delimitação da área de proteção referida no número anterior poderá ser alterada através de duas vias:

- a) Automaticamente, por ajustamento aos limites da zona especial de proteção que for eventualmente definida por entidade estatal competente para classificar o património;
- b) De acordo com as propostas de estudo ou plano de salvaguarda do bem patrimonial aprovados pelos órgãos competentes do município, podendo tais propostas, desde que devidamente fundamentadas, incluir a redução ou eliminação da área de proteção.

5 - Quaisquer obras ou intervenções dentro das áreas de proteção referidas poderão ser sujeitas a condicionamentos especiais de ordem estética ou formal por parte do município, devendo os respetivos projetos e acompanhamento obedecer ao disposto no n.º 2.

6 - A disciplina constante dos números anteriores é extensiva a imóveis e outros elementos de património localizados dentro dos perímetros de sítios, aglomerados ou áreas urbanas delimitadas como «áreas a preservar» em planos de urbanização ou planos de pormenor, os quais deverão conter as disposições concretas a observar para o efeito.

#### **Artigo 65.º**

### **Conjuntos patrimoniais**

1 - São considerados conjuntos patrimoniais a salvaguardar os núcleos tradicionais dos aglomerados do concelho listados no anexo n.º 4 deste Regulamento.

2 - Por deliberação dos órgãos competentes do município, a classificação do conjunto patrimonial a salvaguardar pode ser atribuída a outros aglomerados ou áreas que deles façam parte.

3 - Os conjuntos patrimoniais a salvaguardar beneficiam das áreas de proteção delimitadas na planta de ordenamento, as quais poderão ser alteradas por deliberação do município, fundamentada em estudo técnico apropriado.

4 - Dentro da área de proteção aplica-se às edificações e outros elementos patrimoniais existentes o disposto nos n.ºs 1, 2 e 5 do artigo anterior.

5 - O município deverá impor condicionamentos estéticos às novas construções a edificar dentro das áreas de proteção referidas neste artigo, de modo a garantir a manutenção da traça tradicional do aglomerado.

### **SECÇÃO III**

### **Infraestruturas**

#### **Artigo 66.º**

### **Sistema público de abastecimento de água**

1 - Nas captações efetuadas ou a efetuar nos leitos dos rios é estabelecida como zona *non aedificandi* uma faixa de 50 m ao longo das margens, numa extensão não inferior a 200 m, contada ao longo do rio para montante dos locais de captação.

2 - Às captações de água é aplicável o disposto no artigo 60.º, relativo às nascentes.

3 - É interdita a construção no interior de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.

4 - É interdita a construção no interior de uma faixa de 1 m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

5 - Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis e dos espaços industriais é interdita a plantação de árvores no interior de uma faixa de 10 m medida para cada lado do traçado das condutas de água.

#### **Artigo 67.º**

### **Drenagem de esgotos**

1 - É interdita a construção no interior de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo dos emissários.

2 - É interdita a construção no interior de uma faixa de 1 m medida para cada lado do eixo dos coletores.

3 - Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis e dos espaços industriais é interdita a plantação de árvores no interior de uma faixa de 10 m medida para cada lado do traçado dos emissores e coletores.

#### **Artigo 68.º**

### **Rede rodoviária**

1 - Sem prejuízo das disposições legais em vigor, quando mais exigentes ou restritivas, os condicionamentos relativos a afastamentos mínimos e zonas *non aedificandi* a respeitar, fora dos espaços urbanizáveis e dos espaços industriais, nas áreas situadas nas proximidades das vias estruturantes, definidas nos termos do artigo 47.º, são os estabelecidos legalmente para a rede de «outras estradas» estabelecida no Plano Rodoviário Nacional, independentemente de aquelas vias integrem ou não a rede nacional de estradas e de qual seja a sua classificação atual.

2 - Os condicionamentos relativos à rede viária municipal – estradas e caminhos municipais – são os estabelecidos pela legislação em vigor.

3 - Os condicionamentos estabelecidos na lei geral referentes às estradas municipais são extensivos à totalidade da rede municipal principal constante da planta de ordenamento, independentemente do estatuto ou classificação atual das vias que a integram.

4 - Para os troços das vias estruturantes projetadas constantes da planta de ordenamento são estabelecidas as seguintes faixas de reserva, dentro das quais o município pode impedir construções ou quaisquer alterações de usos que tenham por efeito inviabilizar ou dificultar a sua futura execução:

- a) Com uma largura de 200 m para cada lado do eixo do traçado previsto, no caso do itinerário principal n.º 3 ou de propostas de variantes às estradas integradas no Plano Rodoviário Nacional;
- b) Com uma largura de 100 m para cada lado do seu eixo, nos restantes casos.

5 - Os condicionamentos estabelecidos no número anterior deixarão de vigorar:

- a) Nos casos do itinerário principal n.º 3 e das restantes vias a integrar na rede rodoviária nacional, com a entrada em vigor dos condicionamentos definitivos, de acordo com a legislação aplicável;
- b) Nos restantes casos, decorrido um ano sobre a data de entrada em vigor do Plano Diretor Municipal ou à data de aprovação pelo município dos projetos definitivos de execução daquelas vias, se for anterior, passando neste caso a vigorar, a partir dessa data, a disciplina instituída no n.º 1 do presente artigo.

#### **Artigo 69.º**

### **Albufeiras**

1 - A autorização de construção de quaisquer edificações ou infraestruturas dentro das áreas inundáveis por futuras albufeiras delimitadas na planta de ordenamento será precedida de consulta ao organismo estatal de tutela sobre o

empreendimento ou à entidade que este indicar, devendo o teor dos respetivos pareceres ser tido em conta na decisão do município.

2 - A disciplina instituída no número anterior é extensiva a outras albufeiras que venham a ser previstas para o concelho, passando a vigorar a partir do momento em que tal seja oficialmente solicitado ao município pelo organismo ou entidade acima referidos.

## CAPÍTULO IV

### Disposições complementares

#### Artigo 70.º

##### Unidades operativas de planeamento

1 - As unidades operativas de planeamento correspondem a espaços de ordenamento que serão prioritariamente sujeitos a planos municipais de ordenamento do território ou a planos de natureza especial, nos termos da legislação em vigor, a elaborar de acordo com as disposições do presente Regulamento aplicáveis a cada caso.

2 - Serão objeto de plano de urbanização:

- a) A área correspondente ao perímetro urbano da cidade de Chaves;
- b) A área correspondente ao perímetro urbano da vila de Vidago.

3 - Serão objeto de plano de pormenor:

- a) A zona da Madalena, na cidade de Chaves;
- b) A zona do Alto da Trindade/Santa Cruz, na cidade de Chaves;
- c) As áreas incluídas na categoria de espaços de uso diversificado da classe de espaços culturais e naturais.

4 - No plano de pormenor da zona da Madalena observar-se-ão as seguintes especificações:

- a) A área assinalada por 3A na planta de ordenamento destinar-se-á a ocupação de baixa densidade, com predominância de habitação unifamiliar em lotes de dimensão mínima elevada e com fortes restrições à impermeabilização, não sendo ainda permitidos acessos particulares à via periférica do perímetro urbano;
- b) A área assinalada por 3B na planta de ordenamento destinar-se-á predominantemente a espaços de lazer e recreio, ficando a sua disciplina de ocupação e edificação estritamente subordinada às determinações que garantam a manutenção do regime de escoamento do rio Tâmega em caso de cheia, a estabelecer previamente por estudo de regularização do curso do rio entre a ponte romana e a ponte de Barbosa Carmona, aprovado pelas entidades com jurisdição sobre a área.

5 - Serão objeto de plano de salvaguarda e valorização o centro histórico da cidade de Chaves e os conjuntos patrimoniais mencionados no artigo 65.º

6 - Serão também objeto de plano de ordenamento as áreas envolventes das albufeiras que vierem a ser criadas no território concelhio.

7 - Deverão ainda ser objeto de planos de ordenamento todas as restantes áreas para as quais as transformações dos seus atuais usos do solo ficam dependentes, nos termos do presente Regulamento, da entrada em vigor dos referidos planos.

#### Artigo 70.ºA

##### Regularizações no âmbito do RERAE

As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades 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.

#### Artigo 71.º

##### Regulamentação complementar

1 - O município poderá estabelecer regulamentação complementar do Plano Diretor Municipal, destinada a regular especificamente o exercício de determinados tipos de atividades ou a execução de determinados tipos de atos na totalidade ou em partes do território concelhio, desde que sejam cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor, incluindo as disposições do presente Regulamento.

2 - A referida regulamentação poderá revestir as formas de regulamentos municipais, planos de urbanização, planos de pormenor, posturas e ainda outros instrumentos de regulação do uso, ocupação e transformação do uso do solo que possuam validade jurídica reconhecida na lei geral.

3 - Para além dos casos e situações previstos na lei geral e no presente Regulamento, o município poderá estabelecer, através de qualquer das formas indicadas no número anterior, a obrigatoriedade de intervenção de arquitetos nos projetos de novos edifícios ou instalações e nos de alteração de existentes que envolvam modificações na sua expressão plástica.

4 - A aplicação das disposições do atual Regulamento Geral das Edificações Urbanas é extensiva à totalidade do território do concelho.

#### Artigo 72.º

##### Informação pública

1 - O município manterá sempre em condições de poderem ser consultados ou adquiridos pelos interessados, dentro das horas normais de funcionamento dos seus serviços, os seguintes documentos:

- a) Regulamentos, plantas de síntese e plantas de condicionantes dos planos municipais de ordenamento do território em vigor;
- b) Regulamentos e posturas municipais em vigor;
- c) Cópia dos alvarás de loteamento concedidos pelo município que se mantenham em vigor, incluindo as respetivas plantas de síntese;
- d) Elementos escritos e gráficos de outros instrumentos de ordenamento territorial ou urbanístico aprovados pelo município que, nos termos da lei, tenham força vinculativa geral.

2 - Será também garantido o acesso público, nos termos do número anterior, a todos os elementos de alteração dos documentos mencionados, a partir do momento em que adquiram eficácia nos termos da lei.

#### Artigo 73.º

##### Regime transitório

**REVOGADO**

#### ANEXO N.º 1

##### Regras para a demarcação dos limites das classes e categorias de espaços

(a que se refere o artigo 8.º)

A demarcação concreta dos limites entre as diferentes classes e categorias de espaços cumprirá as seguintes regras:

- 1) Nas áreas reguladas por planos de urbanização, projetos de ordenamento urbanístico ou operações de loteamento plenamente eficazes à data de entrada em vigor do Plano Diretor Municipal prevalecem os limites entre espaços, áreas e zonas constantes das respetivas plantas de síntese;
- 2) Nos casos em que a linha limite se dispõe paralelamente a arruamentos ou vias públicas, estabelecendo espaços urbanos ou urbanizáveis desse mesmo lado da via, a sua implantação é fixada a 30 m da respetiva berma, salvo nas seguintes situações:
  - a) Quando um edifício preexistente se localize parcialmente para além da faixa de terreno assim

- definida, situação em que a referida linha contornará estritamente o perímetro edificado, incluindo-o na totalidade no espaço urbano ou urbanizável;
- b) Quando as parcelas confinantes com a via possuírem no todo ou em parte uma profundidade, medida perpendicularmente à mesma via, inferior a 30 m, situação em que, nos troços nessas condições, a linha limite se ajustará às extremas das parcelas;
- 3) Quando a linha limite constitua o término de um espaço pertencente à classe 1 estabelecido ao longo de um dos lados de uma via pública, paralelamente a esta, a sua implantação deverá sempre que possível coincidir com elementos físicos facilmente identificáveis, de existência permanente e com localização fixa, tais como vias públicas convergentes com a primeira, cursos ou linhas de água ou espaços públicos;
- 4) Quando não existam elementos físicos que possam desempenhar a função referida no número anterior e o limite coincida com uma edificação preexistente, deverá implantar-se a linha limite à distância de 5 m da edificação, segundo uma direção perpendicular à via pública, ou sobre a estrema da parcela, quando esta se situar a uma distância inferior a 5 m da referida edificação;
- 5) Os limites dos espaços pertencentes às classes 1 ou 2 poderão ainda sofrer ajustamentos por razões de cadastro de propriedade quando se tratar de situações não contempladas nos números anteriores, e desde que se cumpram as seguintes condições:
- a) As alterações de limites terão de respeitar as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor e, em especial, as delimitações da RAN e da REN;
- b) Em cada caso a área a integrar nas classes 1 ou 2 não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já esteja incluída na classe de espaços em causa.
- 6) Nas restantes situações prevalecerá a implantação da linha limite constante da planta de ordenamento.

#### ANEXO N.º 2

##### Classificação tipológica do património arqueológico

(a que se refere o artigo 63.º)

- 1 - Antas, dólmenes, orcas e mamoaas.
- 2 - Necrópoles e outros locais de inumação.
- 3 - Castros, fachos e cercados ou cercas.
- 4 - Arte rupestre, incluindo gravura na rocha ou pinturas.
- 5 - Lagares e sepulturas insculpidos na rocha.
- 6 - Cortas mineiras e outros vestígios de atividade industrial primitiva.
- 7 - Lápides, aras, marcos miliários e outros vestígios da romanização.
- 8 - Calçadas e vestígios de passagem de vias romanas ou medievais.
- 9 - Pontes romanas ou medievais.
- 10 - Ruínas de construções romanas.
- 11 - Estações arqueológicas.
- 12 - Sítios arqueológicos.

#### ANEXO N.º 3

##### Classificação tipológica do património edificado

(a que se refere o artigo 64.º)

- 1 - Igrejas paroquiais.
- 2 - Capelas e ermidas.
- 3 - Santuários.
- 4 - Mosteiros.
- 5 - Cruzeiros e calvários.
- 6 - Alminhas.

- 7 - Pelourinhos.
- 8 - Castelos, muralhas de defesa, fortes e outras construções militares.
- 9 - Torres medievais.
- 10 - Solares e casas brasonadas.
- 11 - Casas de valor arquitetónico ou antiguidade notável.
- 12 - Construções rurais de valor.
- 13 - Elementos decorativos de valor em fachadas de casas ou muros.
- 14 - Fontes de mergulho, fontanários e chafarizes.
- 15 - Azenhas e moinhos de rodízio.
- 16 - Fornos comunitários.
- 17 - Outras construções de arqueologia industrial.

#### ANEXO N.º 4

##### Aglomerados com núcleo tradicional a preservar

(a que se refere o artigo 65.º)

- 1 - Águas Frias.
- 2 - Arcossó.
- 3 - Casas Novas.
- 4 - Granjinha.
- 5 - Izei.
- 6 - Loivos.
- 7 - Mairós.
- 8 - Nogueirinhas.
- 9 - Oura.
- 10 - Outeiro Seco.
- 11 - Ribeira de Sampaio.
- 12 - Santo Estêvão.
- 13 - Seara Velha.
- 14 - Soutelinho da Raia.
- 15 - Torre do Couto.
- 16 - Tronco.

#### 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 coletiva de apoio à melhoria da urbanidade do PEC, incluindo unidades de investigação tecnológica de iniciativa pública ou privada, **estabelecimentos hoteleiros**, de restauração, de bem-estar e desporto e equipamentos sociais.
- c) O índice de construção máximo é de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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;

### 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 objetivo 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 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>;
- 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.