

CERTIDÃO

Carla Sofia Magalhães de Sousa Negreiro, Diretora de Departamento de Administração Geral, no uso de competências próprias: -----

Certifica, que no dia dois de janeiro do corrente ano, foi presente a **INFORMAÇÃO N.º 2062/SCOU/2025**, da Divisão de Ordenamento do Território e Gestão Urbanística, com o assunto **“LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, SITO EM VÁRZEA, FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR, CONCELHO DE CHAVES – PROCESSO N.º 911/25 DA TITULAR ANDREIA ISABEL BORGES RODRIGUES – INFORMAÇÃO/PROPOSTA N.º 2062/SCOU/2025 DE 18.12.2025”** na reunião ordinária do executivo camarário, tendo a mesma sido **aprovada por unanimidade**, pelo Presidente da Câmara Municipal, Nuno Vaz Ribeiro, e pelos Vereadores Marcelo Caetano Martins Delgado, Tiago José da Mata Morais Caldas, Paula Fernanda da Mota Chaves, Joaquim Tomaz, Nuno André Monteiro Coelho Chaves e João Augusto Dias Alves, de acordo com a deliberação aprovada sob a forma de minuta, nos precisos termos do disposto no artigo 57.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, em vista à sua executoriedade imediata, cujo teor, abaixo, se transcreve para todos os efeitos legais: -----

V PLANEAMENTO URBANO

2 - ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, URBANISMO E PLANEAMENTO

“2.4. LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR, SITO EM VÁRZEA, FREGUESIA DE SANTA MARIA MAIOR, CONCELHO DE CHAVES – PROCESSO N.º 911/25 DA TITULAR ANDREIA ISABEL BORGES RODRIGUES – INFORMAÇÃO/PROPOSTA N.º 2062/SCOU/2025 DE 18.12.2025. -----

Foi presente a informação identificada em epígrafe, cujo teor se transcreve, na íntegra, para todos os efeitos legais: -----

1. INTRODUÇÃO -----

Através do requerimento n.º 2537/25, referente ao processo n.º 911/25 vem o requerente supracitado, na qualidade de proprietário, solicitar o licenciamento de uma operação urbanística, consubstanciada, na edificação de um imóvel destinado a habitação unifamiliar nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, sito na Várzea, na Freguesia de Santa Maria Maior, no concelho de Chaves. -----

Via requerimento n.º 2750/25, vem o requerente proceder à junção de elementos. -----

2. ANTECEDENTES -----

Não se vislumbram antecedentes ao presente pedido. -----

3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO -----



1.1. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial -----
 Segundo a Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal (PDM), na sua atual redação, o prédio do requerente tem o seguinte enquadramento: -----

1 - Planta de Ordenamento	
1.1 - Classificação e Qualificação do Solo	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade Área de Execução Programada
1.2 - Programação e Execução	Solo Urbano Área a Consolidar – AC8
1.3 - Salvaguardas Gerais	Zonamento Acústico - Zonas Mistas
2 - Planta De Condicionantes	
2.1 - Condicionantes Gerais	---

3.2. Enquadramento no Regime Jurídico -----

3.2.1. O processo apresentado refere-se a um pedido de licenciamento de uma operação urbanística de obras de construção, de acordo com a alínea c), do nº 2, do artigo 4º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual. -----

3.3. Outros enquadramentos -----

Enquadra-se ainda nos seguintes diplomas, sem prejuízo da demais legislação em vigor: ---

3.3.1. Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, que define as condições de acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais. -----

3.3.2. Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético. -----

3.3.3. Regulamento n.º 861/2025, de 17 de julho – Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE). -----

4. ANÁLISE DA PRETENSÃO -----

4.1. Saneamento e apreciação liminar -----

O pedido encontra-se instruído com os elementos constantes do ponto I do Anexo I (Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio) e com os constantes no nº 17, do ponto III do Anexo I (Elementos específicos do licenciamento), da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou seja, com os elementos instrutórios para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura. -----

4.2. Caracterização da operação -----

Pretende o requerente proceder à construção de uma habitação unifamiliar de um piso acima da cota de soleira, com logradouro, com área total de 274,05 m². -----

A edificação caracteriza-se da seguinte forma: -----

- Área do terreno.....	700,00m ²
- Área de implantação	274,05m ²
- Área bruta de construção	274,05m ²
- Área útil de construção	223, 28m ²
- Volume de construção	712,53m ³
- Altura da edificação	2,95m
- Altura da fachada	3,45m
- N.º de pisos	1
- Abaixo da cota de soleira.....	0
- Acima da cota de soleira.....	1
- Índice de construção	0,34m ² /m ²

Figura 1 – Quadro sinóptico presente na Memória Descritiva, entregue pelo requerente. ----

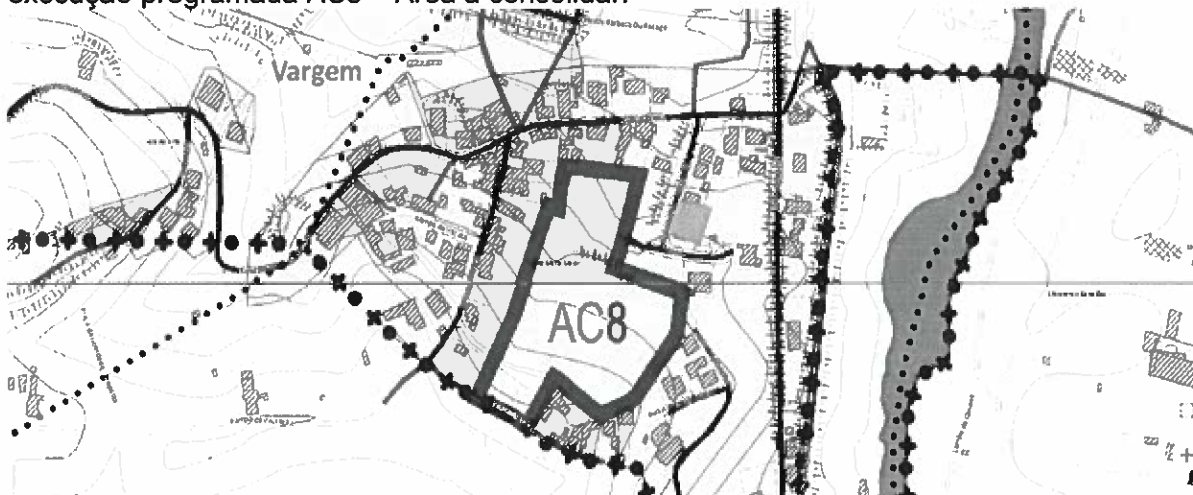
4.3. Análise face aos instrumentos de gestão urbanísticas -----



4.3.1. É pretensão do requerente a aprovação do projeto de arquitetura de um imóvel destinado a habitação, com a caracterização acima identificada. -----

4.3.2. O terreno e a construção inserem-se na totalidade em Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade. -----

4.3.3. O terreno insere-se na Planta de Ordenamento - Programação e Execução, em área de execução programada AC8 – Área a consolidar. -----



4.3.4. Conforme o disposto na alínea b), do n.º 2 do Artigo 119.º, do PDM, áreas a consolidar correspondem a “*espaços localizados no interior dos perímetros urbanos e a áreas de consolidação do tecido urbano, promovendo a ocupação de vazios e garantindo a coerência dos aglomerados urbanos existentes.*” -----

4.3.5. No quadro abaixo indica-se o tipo e sistema de execução estabelecidos pelo Plano, no qual se verifica que na área AC8 o tipo de execução será sistemática, com recurso a unidades de execução. (Quadro Anexo I – Plano Diretor Municipal, na sua redação atual). -----

COD	Tipo logia	Espaço geográfico	Tipo de execução		Sistema de execução			Horizonte temporal	Categoria de reversão ou requalificação
			Sistemática	Não sistemática	Interessados	Cooperação	Imposição administrativa		
804	A consolidar	Cidade	X		X			2 anos	Espaço reversível

4.3.6. O Plano é executado, no caso da forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução, conforme a alínea a), do n.º 1 do Artigo 121.º do PDM. -----

4.3.7. Conforme o disposto na alínea b) do n.º 1 do Artigo 123.º do PDM, deve ser assegurado, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano programado, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior do artigo referido. -----

4.3.8. Tendo em consideração o ponto anterior, o requerente justifica a viabilidade da pretensão uma vez que “*a construção prevista se situa num terreno que encosta no alvará de loteamento 1/04, a nascente, a partir de onde é feito o acesso ao terreno, sendo que a norte, sul e poente confronta com logradouros de imóveis construídos, com acesso por arruamentos no final das parcelas a norte e a poente, pelo que esta construção em nada prejudica o espaço*” -----



envolvente que se encontra perfeitamente colmatado, dando assim cumprimento ao previsto no artigo 123.º.” -----

4.3.9. Conforme o n.º 3 do Artigo 27.º do PDM, só são autorizadas novas construções em lotes ou parcelas servidas por via habilitante infraestruturada nos termos definidos na alínea m) do n.º 1 do artigo 5.º -----

4.3.10. Neste caso, o prédio é aparentemente servido por um arruamento resultante da construção do Loteamento n.º 1/04, sendo que este termina de frente para a parcela, não permitindo a sua continuidade. -----

4.3.11. Relativamente à localização e como corresponde a área de execução programada a consolidar, a pretensão cumpre o regime de edificabilidade disposto no n.º 4 e n.º 5, do Artigo 76.º do PDM. -----

4.3.12. É prevista a criação de lugares de estacionamento dentro do perímetro do terreno cumprindo o previsto no n.º 1 do Artigo 26.º do Regulamento do PDM. -----

4.3.13. Está representado nas peças desenhadas, um muro de vedação com portões de acesso de pessoas e veículos, à face da via. O muro de vedação à face da via tem de cumprir o disposto no n.º 1 do Artigo 92.º do PDM. -----

4.3.14. Para efeitos de licenciamento, devem ser apresentados os elementos relativos ao muro, de acordo com a alínea c) do n.º 2 do Artigo 4.º do RJUE. -----

4.3.15. Não foi apresentada a Certidão da Conservatória do Registo Predial, tendo sido por sua vez apresentada a Caderneta Predial Rústica. -----

5. CONCLUSÃO -----

Face ao anteriormente citado verifica-se o seguinte: -----

5.1. A pretensão do requerente encontra-se devidamente instruída. -----

5.2. O projeto apresentado cumpre as condições definidas no Plano Diretor Municipal, RMUE, RGEU e demais legislação em vigor. -----

5.3. Considerando que não foi apresentada a Certidão da Conservatória do Registo Predial, e uma vez que tal condicionante é indispensável, o requerente ficará vinculado a apresentar a Certidão atrás referida, aquando da apresentação dos subsequentes projetos de especialidades, no caso de aprovação da arquitetura. -----

5.4. O imóvel insere-se em área de “execução programada – área a consolidar” e o tipo de execução prevista é a sistemática, realizada pelos interessados. -----

5.5. O requerente apresentou elementos justificando a correta articulação funcional e formal com o espaço envolvente e a não inviabilização das áreas remanescentes, conforme o disposto no Artigo 123.º do PDM. -----

5.6. Não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no n.º 1 do Artigo 123.º do PDM, o Município pode admitir que a execução do plano se realize por operação urbanística no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, caso em que será obrigatória a discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, dispensando a delimitação da unidade de execução. ---

6. PROPOSTA DE DECISÃO -----

Face ao exposto, propõe-se superiormente que: -----

I. Considerando o disposto nos pontos 5.4, 5.5 e 5.6 e no n.º 3 do Artigo 123.º do PDM, que o Município admita que a execução da pretensão se realize por operação urbanística no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pelo que se sugere o agendamento deste assunto para uma próxima reunião ordinária do aludido órgão administrativo. -----

À consideração superior. -----

Chaves, 18 de dezembro de 2025 -----

A Técnica Superior, Ana Nogueira, Arq.^a. -----

DESPACHO DA CHEFE DA DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA, SOFIA COSTA GOMES, ARQUITETA, DE 18.12.2025: -----

A presente informação/parecer satisfaz os requisitos legais e regulamentares estabelecidos sobre a matéria pelo que concordo com a mesma e proponho superiormente que o processo

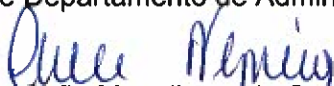


seja presente à reunião do Executivo municipal para efeitos de deliberação quanto ao proposto na informação técnica infra. À consideração superior. -----
DESPACHO DO VEREADOR RESPONSÁVEL, DR. NUNO CHAVES, DE 18.12.2025: -----
À reunião do Executivo Municipal para deliberação.” -----

Por estar conforme, passa a presente certidão que vai assinar e autenticar com o selo branco em uso neste Município. -----

Chaves, 06 de janeiro de 2026.

A Diretora de Departamento de Administração Geral,


Dra. Carla Sofia Magalhães de Sousa Negreiro

Certidão n.º 10/RC/2026.



DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

INFORMAÇÃO/PROPOSTA Nº 2062/SCOU/2025

Processo 2025/10/06 - 911/25 - CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
Titular do Processo Andreia Isabel Borges Rodrigues
Localização VARZEA - SANTA MARIA MAIOR
Requerimento 2025/10/06 - 2537/25 - Projeto de Arquitetura
Requerente Andreia Isabel Borges Rodrigues

Despacho | Titular do Cargo Político
À reunião do Executivo Municipal para deliberação.


Nuno Chaves
18-12-2025

Despacho | Direção de Departamento

A presente Informação/parecer satisfaz os requisitos legais e regulamentares estabelecidos sobre a matéria pelo que concordo com a mesma e proponho superiormente que o processo seja presente à reunião do Executivo municipal para efeitos de deliberação quanto ao proposto na informação técnica infra. À consideração superior

Despacho | Unidade Orgânica

A Chefe de Divisão

Sofia Costa Gomes
18-12-2025

Assunto: Projeto de Arquitetura

1. INTRODUÇÃO

Através do requerimento n.º 2537/25, referente ao processo n.º 911/25 vem o requerente supracitado, na qualidade de proprietário, solicitar o licenciamento de uma operação urbanística, consubstanciada, na edificação de um imóvel destinado a habitação unifamiliar nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, sito na Várzea, na Freguesia de Santa Maria Maior, no concelho de Chaves.

Via requerimento n.º 2750/25, vem o requerente proceder à junção de elementos.

2. ANTECEDENTES

Não se vislumbram antecedentes ao presente pedido.



3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

3.1. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Segundo a Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal (PDM), na sua atual redação, o prédio do requerente tem o seguinte enquadramento:

1 - Planta de Ordenamento	
1.1 - Classificação e Qualificação do Solo	Solo Urbano Espaços Urbanos de Baixa Densidade Área de Execução Programada
1.2 - Programação e Execução	Solo Urbano Área a Consolidar – AC8
1.3 - Salvaguardas Gerais	Zonamento Acústico - Zonas Mistas
2 - Planta De Condicionantes	
2.1 - Condicionantes Gerais	---

3.2. Enquadramento no Regime Jurídico

3.2.1. O processo apresentado refere-se a um pedido de licenciamento de uma operação urbanística de obras de construção, de acordo com a alínea c), do nº 2, do artigo 4º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3.3. Outros enquadramentos

Enquadra-se ainda nos seguintes diplomas, sem prejuízo da demais legislação em vigor:

3.3.1. Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual, que define as condições de acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.

3.3.2. Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético.

3.3.3. Regulamento n.º 861/2025, de 17 de julho – Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação (RMUE).

4. ANÁLISE DA PRETENSÃO

4.1. Saneamento e apreciação liminar

O pedido encontra-se instruído com os elementos constantes do ponto I do Anexo I (Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio) e com os constantes no nº 17, do ponto III do Anexo I (Elementos específicos do licenciamento), da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro, ou seja, com os elementos instrutórios para efeitos de aprovação do projeto de arquitetura.



4.2. Caracterização da operação

Pretende o requerente proceder à construção de uma habitação unifamiliar de um piso acima da cota de soleira, com logradouro, com área total de 274,05 m².

A edificação caracteriza-se da seguinte forma:

- Área do terreno.....	700,00m ²
- Área de implantação	274,05m ²
- Área bruta de construção	274,05m ²
- Área útil de construção	223,28m ²
- Volume de construção	712,53m ³
- Altura da edificação	2,95m
- Altura da fachada	3,45m
- N.º de pisos	1
- Abaixo da cota de soleira.....	0
- Acima da cota de soleira.....	1
- Índice de construção	0,34m ² /m ²

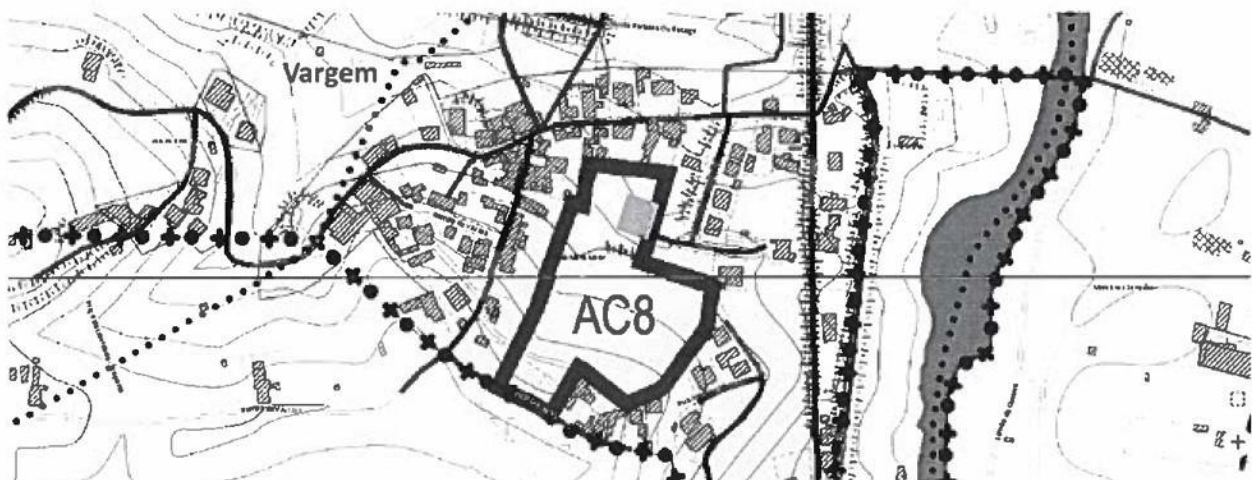
Figura 1 – Quadro sinóptico presente na Memória Descritiva, entregue pelo requerente.

4.3. Análise face aos instrumentos de gestão urbanísticas

4.3.1. É pretensão do requerente a aprovação do projeto de arquitetura de um imóvel destinado a habitação, com a caracterização acima identificada.

4.3.2. O terreno e a construção inserem-se na totalidade em Solo Urbano - Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

4.3.3. O terreno insere-se na Planta de Ordenamento - Programação e Execução, em área de execução programada AC8 – Área a consolidar.



4.3.4. Conforme o disposto na alínea b), do n.º 2 do Artigo 119.º, do PDM, áreas a consolidar correspondem a *“espaços localizados no interior dos perímetros urbanos e a áreas de consolidação do tecido urbano, promovendo a ocupação de vazios e garantindo a coerência dos aglomerados urbanos existentes.”*

4.3.5. No quadro abaixo indica-se o tipo e sistema de execução estabelecidos pelo Plano, no qual se verifica que na área AC8 o tipo de execução será sistemática, com recurso a unidades de execução. (Quadro Anexo I – Plano Diretor Municipal, na sua redação atual)

C.O.D.	Tipologia	Espaço geográfico	Tipo de execução		Sistema de execução			Horizonte temporal	Categoria de reversão ou requalificação
			Sistemática	Não sistemática	Interessados	Cooperação	Imposição administrativa		
Ac8	A consolidar	Cidade	X		X			5 anos	Espaço verde de enquadramento

4.3.6. O Plano é executado, no caso da forma sistemática, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução, conforme a alínea a), do n.º 1 do Artigo 121.º do PDM.

4.3.7. Conforme o disposto na alínea b) do n.º 1 do Artigo 123.º do PDM, deve ser assegurado, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbano programado, que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior do artigo referido.

4.3.8. Tendo em consideração o ponto anterior, o requerente justifica a viabilidade da pretensão uma vez que *“a construção prevista se situa num terreno que encosta no alvará de loteamento 1/04, a nascente, a partir de onde é feito o acesso ao terreno, sendo que a norte, sul e poente confronta com logradouros de imóveis construídos, com acesso por arruamentos no final das parcelas a norte e a poente, pelo que esta construção em nada prejudica o espaço envolvente que se encontra perfeitamente colmatado, dando assim cumprimento ao previsto no artigo 123.º.”*

4.3.9. Conforme o n.º 3 do Artigo 27.º do PDM, só são autorizadas novas construções em lotes ou parcelas servidas por via habilitante infraestruturada nos termos definidos na alínea m) do n.º 1 do artigo 5.º.

4.3.10. Neste caso, o prédio é aparentemente servido por um arruamento resultante da construção do Loteamento n.º 1/04, sendo que este termina de frente para a parcela, não permitindo a sua continuidade.

4.3.11. Relativamente à localização e como corresponde a área de execução programada a consolidar, a pretensão cumpre o regime de edificabilidade disposto no n.º 4 e n.º 5, do Artigo 76.º do PDM.



4.3.12. É prevista a criação de lugares de estacionamento dentro do perímetro do terreno cumprindo o previsto no n.º 1 do Artigo 26.º do Regulamento do PDM

4.3.13. Está representado nas peças desenhadas, um muro de vedação com portões de acesso de pessoas e veículos, à face da via. O muro de vedação à face da via tem de cumprir o disposto no n.º 1 do Artigo 92.º do PDM.

4.3.14. Para efeitos de licenciamento, devem ser apresentados os elementos relativos ao muro, de acordo com a alínea c) do n.º 2 do Artigo 4.º do RJUE.

4.3.15. Não foi apresentada a Certidão da Conservatória do Registo Predial, tendo sido por sua vez apresentada a Caderneta Predial Rústica.

5. CONCLUSÃO

Face ao anteriormente citado verifica-se o seguinte:

5.1. A pretensão do requerente encontra-se devidamente instruída.

5.2. O projeto apresentado cumpre as condições definidas no Plano Diretor Municipal, RMUE, RGEU e demais legislação em vigor.

5.3. Considerando que não foi apresentada a Certidão da Conservatória do Registo Predial, e uma vez que tal condicionante é indispensável, o requerente ficará vinculado a apresentar a Certidão atrás referida, aquando da apresentação dos subseqüentes projetos de especialidades, no caso de aprovação da arquitetura.

5.4. O imóvel insere-se em área de "execução programada – área a consolidar" e o tipo de execução prevista é a sistemática, realizada pelos interessados.

5.5. O requerente apresentou elementos justificando a correta articulação funcional e formal com o espaço envolvente e a não inviabilização das áreas remanescentes, conforme o disposto no Artigo 123.º do PDM.

5.6. Não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam cumpridas as condições estabelecidas no n.º 1 do Artigo 123.º do PDM, o Município pode admitir que a execução do plano se realize por operação urbanística no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, caso em que será obrigatória a discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, dispensando a delimitação da unidade de execução.

6. PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao exposto, propõe-se superiormente que:

- I. Considerando o disposto nos pontos 5.4, 5.5 e 5.6 e no n.º 3 do Artigo 123.º do PDM, que o Município admita que a execução da pretensão se realize por operação urbanística no âmbito do Regime

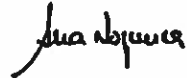


Jurídico da Urbanização e Edificação, pelo que se sugere o agendamento deste assunto para uma próxima reunião ordinária do aludido órgão administrativo.

À consideração superior.

Chaves, 18 de dezembro de 2025

A Técnica Superior,



Ana Nogueira, Arq.^a

