

DE 23 ABR. 2026

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

INFORMAÇÃO N.º 479 /SCOU /2026

Processo 2025/11/25 - 1070/25 - CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DESTINADO A HABITAÇÃO COLECTIVA
Titular do Processo DIOGO DOS ANJOS PIRES DOS SANTOS
Localização RUA MARQUESA DE ALORNA, PEDRETE - SANTA MARIA MAIOR
Requerimento 2025/11/25 - 2965/25 - Projeto de Arquitetura
Requerente DIOGO DOS ANJOS PIRES DOS SANTOS

Despacho | Titular do Cargo Político

À reunião do Executivo Municipal para deliberação.

[assinatura]
Nuno Chaves
17-04-2026

Despacho | Direção de Departamento

Despacho | Unidade Orgânica

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 do Sr. Vereador, Dr. Nuno Chaves
17-04-2026

O Chefe de Unidade de Valonização
do Centro Histórico

[assinatura]
Rui Lopes

Assunto Projeto de Arquitetura

I – Pretensão

O Sr. Diogo dos Anjos Pires dos Santos, através do requerimento n.º 211/25, processo n.º 1070/25, vem apresentar elementos ao projeto de arquitetura referente conforme informação n.º 2326/SCOU/2025.

II – ANTECEDENTES

O Sr. Diogo dos Anjos Pires dos Santos, possui pedido de informação previa desfavorável, referente ao proc.º n.º 599/25, no qual propunha a edificação de 3 pisos acima da cota de soleira, sendo o último piso recuado, com área total de construção de 1 607,00 m2, na Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves.

O Sr. Diogo dos Anjos Pires dos Santos, através do requerimento n.º 2965/25, processo n.º 1070/25, vem apresentar projeto de arquitetura referente à construção de um edifício de habitação coletiva composto por cave, r/c + 2 andares, sendo no total 3 pisos acima da cota de soleira, e com área total de construção de 759,90 m2, sito na Rua Marquesa de Alorna, Quinta do Pedrete, Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves.

III – Localização da Pretensão



De acordo com as plantas apresentadas, o prédio urbano localiza-se na Rua Marquesa de Alorna, Quinta do Pedrete, Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves.



IV- ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

4.1 Instrumentos de Gestão Territorial Aplicável

- 4.1.2- 4.1.1-No dia 1 de julho de 2025 foi publicada a Revisão do Plano Diretor Municipal de Chaves (adiante abreviada por PDMC) em Diário da República, 2.º série, n.º 124, através do Aviso n.º 16201/2025/2, com entrada em vigor no dia seguinte, ou seja, a 2 de julho.
- 4.1.3- A entrada em vigor do PDMC determinou a revogação do PDM ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/95, publicado em Diário da República, 1.ª Série-B, n.º 35, de 10 de fevereiro de 1995 e subsequentes alterações, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 138.º do Regulamento do PDMC.
- 4.1.4- O conteúdo documental do PDMC encontra-se disponível para consulta e emissão de plantas de localização e de extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do plano no Geoportal, na seguinte hiperligação, onde também pode ser consultado o seu regulamento:
- <https://pdm.chaves.pt/>
- 4.1.5- De acordo com a «Planta N.º 1.1 – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo» do PDMC, o prédio objeto do pedido encontra-se classificado em «solo urbano» e qualificado na categoria de «Espaços Habitacionais», e dentro de áreas de «Execução Programada ou comprometidas»;



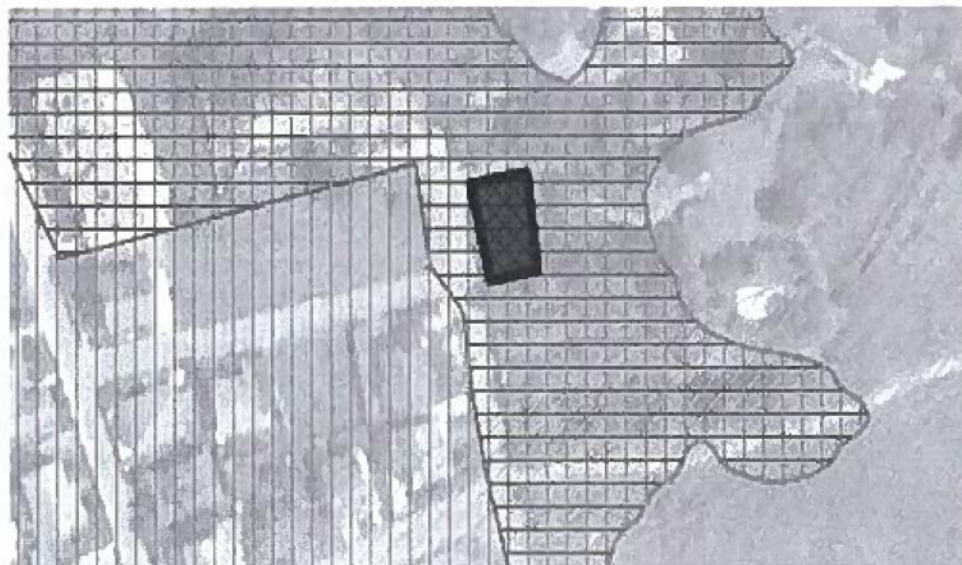


- 4.1.6- A «Planta N.º 1.2 – Planta de Ordenamento – Programação e execução» do plano indica que o prédio é servido por redes de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, encontrando-se ainda em área de execução programada AC7(UOPG).



- 4.1.7- Em conformidade com a «Planta N.º 1.3 – Planta de Ordenamento – Salvaguardas Gerais» do plano, o prédio situa-se em «Zonas mistas» em termos de "Zonas de Infiltração Máxima".





- 4.1.8- Segundo a «Planta N.º 2.1 – Planta de Condicionantes – Condicionantes Gerais» do novo plano, sobre o prédio em causa não recaem Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP), encontrando-se em Áreas Excluídas.



- 4.1.9- Nos restantes desdobramentos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDMC (plantas 1.4 a 1.5 e 2.2 a 2.3) não há nada de relevante a assinalar.

4.2- Normas Legais em Vigor – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

A pretensão enquadra-se no preceituado na alínea a) do n.º 1 e alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º e n.º 1 do artigo 20.º do 555/99, de 16 de Setembro (RJUE) , na sua redação atual.

V – SANEAMENTO E APRECIAÇÃO LIMINAR

O projeto apresentado sob requerimentos n.º 2965/25 e 211/26 refere-se ao projeto de arquitetura para construção de um edifício de habitação coletiva, apresentando para o efeito o projeto de arquitetura nomeadamente:



- Peças escritas com Termos de responsabilidade, documentos de legitimidade, memória descritiva e justificativa da pretensão;
- Peças desenhadas, plantas, alçados e cortes;
- Documentos da titularidade

O projeto encontra-se instruído com os elementos constantes no ponto I do Anexo I, bem como n.º 17 do Ponto III, da Portaria 71.º-A, de 27 Fevereiro, elementos instrutórios da aprovação do projeto de arquitetura.

VI – RESPONSABILIDADE

O projeto de arquitetura está instruído nos termos e disposto no n.º 8 do artigo 20.º do RJUE na sua redação atual, constituindo assim, garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

VII – CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO

7.1- Objeto do Pedido

O presente pedido refere-se à apreciação do projeto de arquitetura para **construção de um edifício de habitação coletiva**, composta por 3 pisos acima da cota de soleira, com área total de construção de **1 128,60 m²**, sendo 368,70 m² em cave (piso -1), implantação 253,30 m² (piso 0) e a nível de pisos restantes 506,6 m² (piso 1+2), perfazendo a nível de pisos acima de cota de soleira 759,90 m².

7.2- Documentos

O terreno objeto de intervenção possui 2 artigos matriciais urbanos, em fase de anexação, totalizando uma área de terreno de 950,00 m².

Consta do processo cópia as várias certidões de registo predial:

Registo n.º 4108/20210727 com área de 470,00 m² (artigo 7084-urbano)

Registo n.º 4109/20210727 com área de 480,00 m² (artigo 7083-urbano)

7.3 - Localização e Enquadramento

O terreno em questão está situado na Quinta do Pedrete, Alto da Forca.

O levantamento topográfico do terreno refere que possui uma área total de 950,00 m².

De acordo com a **Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Chaves (PDMC)**, o terreno está classificado como "Espaço Habitacionais" e em área de **"Execução Programada ou Comprometidas"** UOPG 1- Cidade de Chaves.

Este enquadramento permite o uso proposto de **habitação coletiva** em regime de **propriedade horizontal**.



7.4- Enquadramento face ao PDMC

A UOPG está designada por AC7, conforme o disposto no anexo I do Regulamento do PDMC, e em conformidade com o preceituado na alínea b) do n.º 2 do artigo 119.º do Regulamento do PDMC, enquadra-se em áreas a consolidar, correspondendo a espaços localizados no interior dos perímetros urbanos e a áreas de consolidação do tecido urbano, promovendo a ocupação de espaços vazios e garantido a coerência dos aglomerados urbanos existentes.

ANEXO I

Áreas de execução programada

COD	Tipologia	Espaço geográfico	Tipo de execução		Sistema de execução			Horizonte temporal	Categoria de reversão ou requalificação
			Sistemática	Não sistemática	Interessados	Cooperação	Imposição administrativa		
Ac7	A consolidar	Cidade	X		X			5 anos	Espaço verde de enquadramento

Considerando que a execução do plano se encontra plasmado no artigo 121.º do Regulamento do PDMC, sendo que a operação urbanística em causa se enquadra no disposto na alínea a) do ponto 1 do retrocitado artigo, isto é, a execução do plano é de forma **sistemática**, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução.

Considerando o disposto no n.º 2 do artigo 121.º do Regulamento do PDMC, as áreas de execução **sistemática**, com recurso a duas ou mais unidades de execução, é obrigatória a elaboração prévia de um estudo urbanístico que estabeleça uma solução de conjunto, de acordo com o número seguinte, para a totalidade da área programada a desenvolver no âmbito da primeira unidade de execução a ser delimitada, solução essa a salvaguardar no desenvolvimento das demais unidades de execução.

Considerando ainda o disposto no n.º3 do artigo 121.º do Regulamento do PDMC, o estudo urbanístico a que se refere o número anterior estabelece, no mínimo, os arruamentos estruturantes e os princípios morfológicos orientadores da ocupação da área programada.

Considerando que a operação urbanística em causa não prevê, nem compromete a abertura de novos arruamento, nem a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, em virtude de estar servido por um arruamento confrontante e infraestruturado, Rua Marquesa de Alorna.

Considerando que nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, deve assegurar, 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, no qual se insere a presente operação urbanística.

Considerando ainda, que a presente operação urbanística consubstancia a execução de uma unidade cadastral (anexação de 2 artigos num só), enquadrando-se no n.º 2 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, pelo que não é condição impeditiva, a 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 presente artigo (artigo 123.º).

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, **pode o Município 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**.

VIII – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E TÉCNICO

8.1- Edificabilidade da Pretensão

- ▶ Área do terreno = 950,00 m²;
- ▶ Área do terreno em solo urbano = 950,00 m²;
- ▶ Área de implantação = 253,30 m²;
- ▶ Área máxima de construção (sem cave) = 759,90 m²
- ▶ Área máxima de construção total = 1 128,60 m²
- ▶ Número de pisos acima da cota de soleira = 3;
- ▶ Número de pisos abaixo da cota de soleira = 1;
- ▶ Utilização prevista é habitação coletiva;
- ▶ Altura da fachada = 10,00 m;
- ▶ Número de fogos = 6;
- ▶ Número de lugares de estacionamento = 12;

8.2 – Conformidade Urbanística

O projeto em questão está em total conformidade com os parâmetros estabelecidos no PDMC, assim como com os regulamentos urbanísticos municipais e o **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)**, na sua redação mais recente.

Considerando que a operação urbanística em causa se insere **em Espaços Habitacionais**, enquadrando-se no artigo 74.º do Regulamento do PDMC, não possuindo frente urbana, pelo que se enquadra no n.º 3 do retrocitado artigo.



Assim, sendo o índice máximo de utilização é de 0,8 e 3 pisos acima do solo, bem como o índice de impermeabilização do solo terá de ser inferior a 70%.

A proposta, que contempla **três pisos**, é urbanisticamente admissível, **morfologicamente integrada e tecnicamente compatível** com a estrutura urbana existente. Não representa um elemento dissonante na malha edificada, sendo adequada ao contexto urbano e respeitando os parâmetros legais estabelecidos.

Considerando que a operação urbanística proposta **não se enquadra em operação urbanística com impacto relevante e impacto semelhante a loteamento**, nos termos do disposto no artigo 38.º do RMUE.

8.3 – Estacionamento

8.3.1- Privado (dentro do terreno)

Nos termos do n.º 1 do artigo 26.º do Regulamento do PDMC, deve ser garantido um lugar de estacionamento por:

- 1 Lugar por fogo com de área de construção $\leq 140,00\text{m}^2$;
- 2 Lugares por fogo se a área de construção $>140,00\text{ m}^2$

A proposta contempla a criação de **12 lugares de estacionamento no interior do lote**, correspondendo a **2 lugares por fogo**.

Considerando que nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 19.º do Regulamento do PDMC, as áreas destinadas a estacionamento e arrecadações das diferentes unidades de utilização do edifício, quando **localizadas em cave**, desde que as referidas áreas sejam adstritas a essas unidades de utilização e **não venham a constituir-se, ao abrigo do regime de propriedade horizontal, em frações autónomas comercializáveis separadamente das unidades de utilização do edifício**, não conta para efeitos da edificabilidade de um prédio e dos correspondentes parâmetros de edificabilidade.

8.3.2- Publico

Considerando que a operação urbanística proposta **não se enquadra em operação urbanística com impacto relevante e impacto semelhante a loteamento**, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 38.º do RMUE, a mesma **não fica sujeita** ao cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 26.º do Regulamento do PDMC.

Nos termos, a operação urbanística em causa, **não se encontra sujeito à obrigatoriedade** de prever **estacionamento público correspondente, no mínimo, a 20% dos lugares exigidos para habitação**.

8.4- Edificabilidade da Pretensão



- ▶ Área do terreno = 950,00 m²;
- ▶ Área do terreno em solo urbano = 950,00 m²;
- ▶ Área de implantação = 253,30 m²;
- ▶ Edificabilidade Abstrata = 522,50 m²;
- ▶ Edificabilidade Concreta = 759,90 m²;
- ▶ **Edificabilidade em excesso = 237,40 m²;**
- ▶ **Cedência Média = 266,00**
- ▶ Número de pisos acima da cota de soleira = 3;
- ▶ Número de pisos abaixo da cota de soleira = 1;
- ▶ Utilização prevista é habitação coletiva;
- ▶ Altura da fachada = 10,00 m;
- ▶ Número de fogos = 6;
- ▶ Número de lugares de estacionamento = 12;

8.5- Compensações

- 8.5.1- Nos termos do n.º 1 do artigo 132.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves (PDMC), a **cedência média** para a instalação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, bem como para habitação pública a custos controlados ou arrendamento acessível, corresponde a 0,35 da área de terreno útil para construção. Aplicando este coeficiente à área de 759,90 m² resulta numa área a ceder ao município de **266,00 m²** (0,35x759,90).
- 8.5.2- A Câmara Municipal poderá optar pela afetação da área cedida conforme considerar mais conveniente, exceto se se demonstrar que a cedência é desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas locais, como acontece no presente caso. Neste contexto, **deverá ser paga uma compensação pela área não cedida**, conforme previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 132.º do PDMC, a ser calculada nos termos do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas Devidas pela Realização de Operações Urbanísticas.
- 8.5.3- Relativamente à **edificabilidade média**, conforme o disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 129.º do PDMC que estabelece que o índice médio para a categoria de Espaços Habitacionais é 0,55, índice este aplicável ao presente terreno.
- 8.5.4- Assim, em conformidade com o n.º 1 do artigo 134.º do PDMC, o direito abstrato de construção do prédio em causa corresponde a **522,50 m²** (0,55x950,00 m²) que representa a **edificabilidade abstrata**.
- 8.5.5- A **edificabilidade concreta** pretendida e admitida é de **759,90 m²**, valor superior à **edificabilidade abstrata**, o que implica a **cedência ao município da área correspondente à diferença, ou seja, 237,40 m²** (759,90 m² - 522,50 m²), exceto se tal cedência se revelar desaconselhável por motivos urbanísticos ou ambientais, como é o caso concreto. Nessa situação, aplica-se o pagamento de compensação em numerário nos termos do n.º 2 do artigo 134.º do PDMC, regulada pelo Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas (Regulamento n.º 314/2010).



- 8.5.6-** Nos termos do n.º 1 do artigo 43.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), embora o edifício se situe numa área já dotada de infraestruturas urbanísticas e sem necessidade de equipamentos ou espaços verdes adicionais, o **proprietário permanece obrigado ao pagamento de compensação pela não cedência.**
- 8.5.7-** Esta **compensação é exigida sempre que existam diferenças entre a edificabilidade abstrata e a concreta**, como sucede neste caso. O valor será apurado conforme o n.º 6 do artigo 43.º do RMUE, podendo ser pago em numerário ou em espécie, conforme previsto no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas (RLCT).
- 8.5.8-** Atendendo ao disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 43.º do RMUE, a diferença é favorável ao município, pelo que a compensação deverá ser paga em numerário pelo promotor, em conformidade com o artigo 30.º do RLCT.
- 8.5.9-** Sendo inviável a cedência em espécie, aplica-se o regime transitório previsto no artigo 147.º do RMUE, isto é, até à entrada em vigor do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU), os encargos continuam a ser regulados pelo Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais, Urbanísticas e Administrativas, e pelo Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Devidas pela Realização de Operações Urbanísticas.
- 8.5.10-** Assim, a **compensação** devida ao Município pela **não cedência física da área correspondente a 503,40 m²** será calculada nos termos legais e regulamentares vigentes, devendo ser paga aquando da emissão do alvará de construção ou quando o regulamento estiver em vigor.

8.6- Consultas Internas

Considerando que foi solicitado parecer à **Divisão de Ambiente**, sobre a existência das infraestruturas urbanísticas básicas, nomeadamente acesso viário, rede de abastecimento de água e rede de saneamento, conforme mail enviado a 16/07/2025, no qual consta a sua existência e adequabilidade, devendo, contudo, dar-se copia ao requerente.

Considerando que foi solicitado parecer à **DPM** sobre o número de polícia tendo sido enviado via mail a 05/01/2026, no qual é referido que o número de polícia é o n.º 16 da Rua Marquesa de Alorna, Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves.

8.7- Conclusão técnica

Considerando que o projeto de arquitetura apresentado:

- O projeto respeita o uso admitido em **"Espaços Habitacionais"**;
- Não existem servidões administrativas impeditivas da edificação;
- A operação urbanística **não configura uma operação com impacte relevante e impacte semelhante a loteamento**, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 38.º do RMUE;



- O projeto está em conformidade com o artigo 20.º do RJUE e com os elementos específicos da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro;
- Respeita as **normas legais e regulamentares em vigor**, bem como os parâmetros urbanísticos constantes do **Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves (PDMC)** e do **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)**;
- Enquadra-se adequadamente na **tipologia edificada da envolvente**, composta por edifícios unifamiliares e multifamiliares com três pisos, respeitando os **alinhamentos, cércneas e recuos existentes**;
- Está inserido em **solo urbano**, na categoria de **Espaços Habitacionais**, conforme o PDMC, com **uso proposto de habitação coletiva**, em regime de **propriedade horizontal**, com a criação de **6 frações**;
- É apoiado por **infraestruturas urbanísticas básicas existentes**, nomeadamente **acesso viário, rede de abastecimento de água e rede de saneamento**;

8.8- Conclusão Final

A presente informação respeita à operação urbanística relativa à construção de edifício destinado a habitação coletiva, com área de implantação de 253,30 m², área bruta de construção de 759,90 m² e três pisos acima da cota de soleira, verificando-se a sua conformidade com os parâmetros legais e regulamentares aplicáveis.

A intervenção integra-se no **polígono urbano AC7**, conforme previsto no PDMC, não abrangendo, contudo, a totalidade do referido polígono. Tal circunstância **não compromete a futura execução das áreas remanescentes**, as quais poderão constituir autonomamente uma ou mais unidades de execução, desde que assegurados os requisitos de autonomia urbanística e adequada articulação com a envolvente.

Verifica-se ainda que a unidade de execução corresponde a um único prédio/unidade cadastral, em virtude de estar a ser executada por parte do promotor a anexação dos dois artigos num só.

Nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, a execução do plano através de operação urbanística **permite dispensar a delimitação formal da unidade de execução**, mas **mantém a obrigatoriedade de discussão pública**, mesmo tratando-se de um único prédio ou unidade cadastral. A **tramitação desta discussão pública segue** os termos previstos para o plano de pormenor (**artigo 89.º do RJIGT**) e **não se aplica o regime do artigo 22.º do RJUE**, por se tratar de execução de instrumento de gestão territorial e não de operação urbanística autónoma. Esta interpretação garante coerência normativa, proteção do interesse público e participação efetiva dos interessados.

A discussão pública deverá seguir, com as necessárias adaptações, a tramitação prevista para o plano de pormenor, designadamente o disposto no artigo 89.º do RJIGT, incluindo:

- Publicação de aviso em Diário da República e demais meios legais;
- Período mínimo de 20 dias para discussão pública;



- Disponibilização dos elementos para consulta;
- Ponderação e resposta fundamentada às participações apresentadas.

Face ao exposto, conclui-se que:

- A operação urbanística reúne condições técnicas para prosseguir;
- Pode ser admitida a execução do plano através de operação urbanística, ao abrigo do RJUE;
- A delimitação formal da unidade de execução pode ser dispensada;
- É legalmente obrigatória a realização de discussão pública.

IX- PROPOSTA DE DECISÃO

Face ao enquadramento de facto e de direito exposto, e considerando que a competência para a decisão cabe à Câmara Municipal, propõe-se o agendamento do presente assunto para apreciação em próxima reunião ordinária do órgão executivo, a fim de que seja deliberado:

9.1 – Ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC:

9.1.1 – Admitir que a execução do plano se concretize através de operação urbanística, ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;

9.1.2 – Determinar a abertura do procedimento de discussão pública, nos termos do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aplicável com as necessárias adaptações.

9.2- Sugere-se que após a deliberação da Câmara, seja comunicado ao proponente o conteúdo da presente informação.

À Consideração Superior

Chaves, 27 de Fevereiro de 2026

A Técnica Superior



(Conceição Martins, Eng.ª.)



CERTIDÃO

Cristina Maria Fernandes Rodrigues, Chefe da Unidade de Contratos e Expropriações, no uso de competências delegadas por despacho da Diretora de Departamento de Administração Geral, Dra. Carla Negreiro, – Despacho n.º 06/DAG/2025, de 03 de novembro: -----

Certifica, que no dia vinte e três de abril do corrente ano, foi presente a **INFORMAÇÃO N.º 479/DOTGU/2026**, da Divisão de Ordenamento do Território e Gestão Urbanística, com o assunto **“CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO PARA HABITAÇÃO COLETIVA NA RUA MARQUESA DE ALORNA, PEDRETE, EM SANTA MARIA MAIOR, CHAVES – PROCESSO N.º 1070/25 DA DOTGU, EM NOME DE DIOGO DOS ANJOS PIRES DOS SANTOS – INFORMAÇÃO N.º 479/SCOU/2026”** na reunião ordinária do executivo camarário, tendo a mesma sido **aprovada por unanimidade**, pelo Presidente da Câmara Municipal, Nuno Vaz Ribeiro, e pelos Vereadores, 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 57º, 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

“2.14. CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO PARA HABITAÇÃO COLETIVA NA RUA MARQUESA DE ALORNA, PEDRETE, EM SANTA MARIA MAIOR, CHAVES – PROCESSO N.º 1070/25 DA DOTGU, EM NOME DE DIOGO DOS ANJOS PIRES DOS SANTOS – INFORMAÇÃO N.º 479/SCOU/2026. -----

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

I – Pretensão -----

O Sr. Diogo dos Anjos Pires dos Santos, através do requerimento n.º 211/25, processo n.º 1070/25, vem apresentar elementos ao projeto de arquitetura referente conforme informação n.º 2326/SCOU/2025. -----

II – ANTECEDENTES -----

O Sr. Diogo dos Anjos Pires dos Santos, possui pedido de informação previa desfavorável, referente ao proc.º n.º 599/25, no qual propunha a edificação de 3 pisos acima da cota de soleira, sendo o último piso recuado, com área total de construção de 1 607,00 m2, na Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves. -----



O Sr. Diogo dos Anjos Pires dos Santos, através do requerimento n.º 2965/25, processo n.º 1070/25, vem apresentar projeto de arquitetura referente à construção de um edifício de habitação coletiva composto por cave, r/c + 2 andares, sendo no total 3 pisos acima da cota de soleira, e com área total de construção de 759,90 m², sito na Rua Marquesa de Alorna, Quinta do Pedrete, Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves. -----

III – Localização da Pretensão -----

De acordo com as plantas apresentadas, o prédio urbano localiza-se na Rua Marquesa de Alorna, Quinta do Pedrete, Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves. -----



IV- ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO -----

4.1 Instrumentos de Gestão Territorial Aplicável -----

4.1.2- 4.1.1-No dia 1 de julho de 2025 foi publicada a Revisão do Plano Diretor Municipal de Chaves (adiante abreviada por PDMC) em Diário da República, 2.º série, n.º 124, através do Aviso n.º 16201/2025/2, com entrada em vigor no dia seguinte, ou seja, a 2 de julho. -----

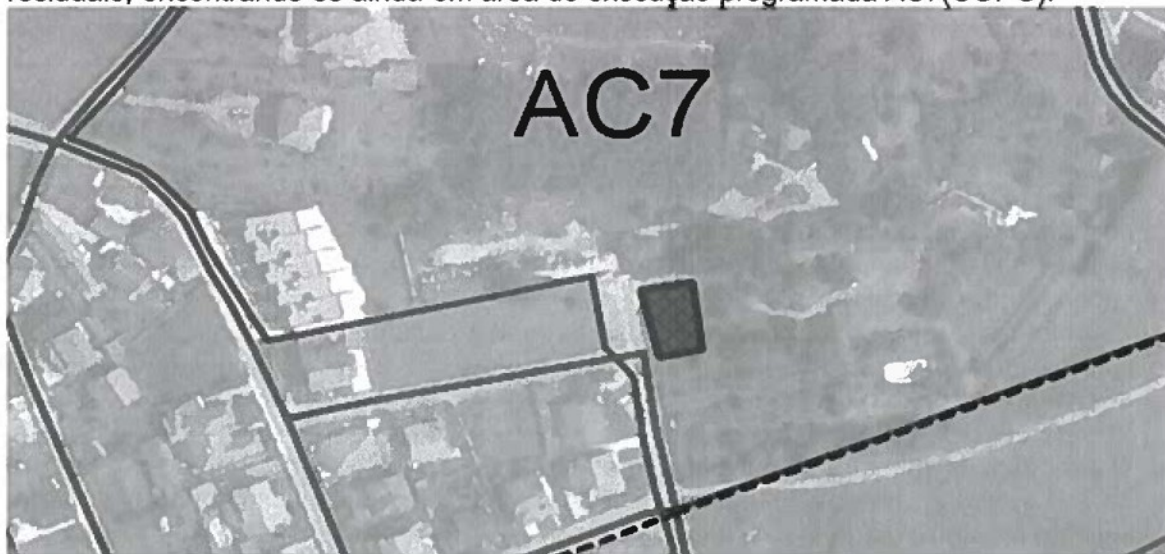
4.1.3- A entrada em vigor do PDMC determinou a revogação do PDM ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/95, publicado em Diário da República, 1.ª Série-B, n.º 35, de 10 de fevereiro de 1995 e subseqüentes alterações, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 138.º do Regulamento do PDMC. -----

4.1.4- O conteúdo documental do PDMC encontra-se disponível para consulta e emissão de plantas de localização e de extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do plano no Geoportal, na seguinte hiperligação, onde também pode ser consultado o seu regulamento: <https://pdm.chaves.pt/>. -----

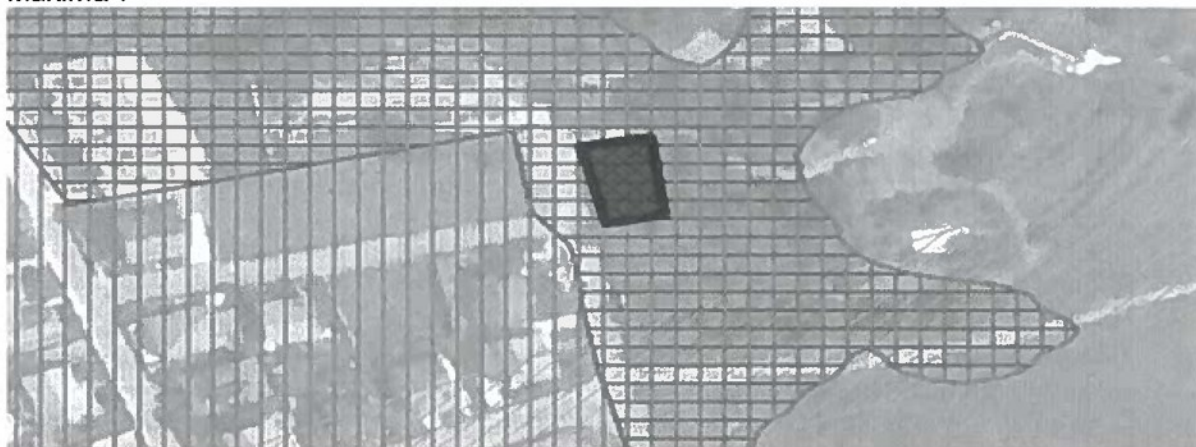
4.1.5- De acordo com a «Planta N.º 1.1 – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo» do PDMC, o prédio objeto do pedido encontra-se classificado em «**solo urbano**» e qualificado na categoria de «**Espaços Habitacionais**», e dentro de áreas de «**Execução Programada ou comprometidas**»: -----



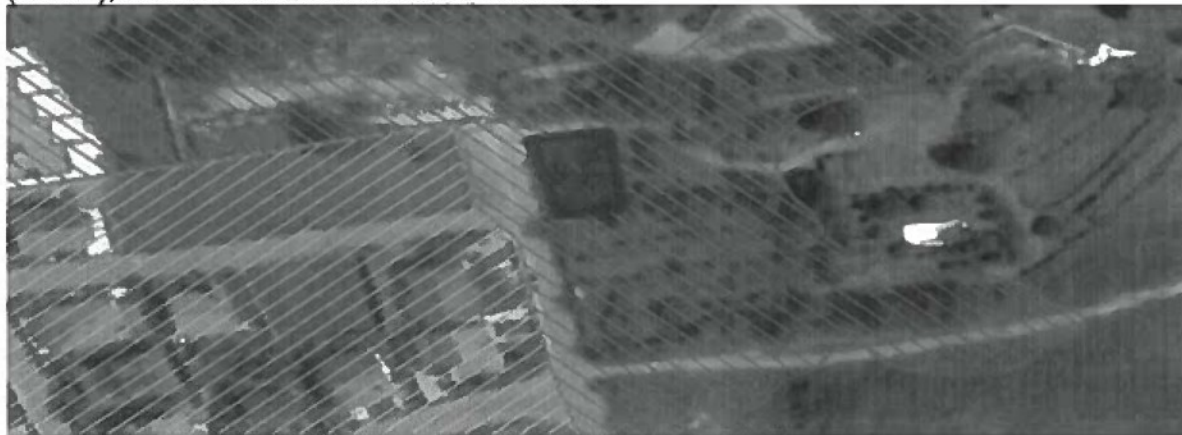
4.1.6- A «Planta N.º 1.2 – Planta de Ordenamento – Programação e execução» do plano indica que o prédio é servido por redes de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais, encontrando-se ainda em área de execução programada AC7(UOPG). -----



4.1.7- Em conformidade com a «Planta N.º 1.3 – Planta de Ordenamento – Salvaguardas Gerais» do plano, o prédio situa-se em «Zonas mistas» em termos de "Zonas de Infiltração Máxima". -----



4.1.8- Segundo a «Planta N.º 2.1 – Planta de Condicionantes – Condicionantes Gerais» do novo plano, sobre o prédio em causa não recaem Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP), encontrando-se em Áreas Excluídas. -----



4.1.9- Nos restantes desdobramentos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDMC (plantas 1.4 a 1.5 e 2.2 a 2.3) não há nada de relevante a assinalar. -----

4.2- Normas Legais em Vigor – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação -----

A pretensão enquadra-se no preceituado na alínea a) do n.º 1 e alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º e n.º 1 do artigo 20.º do 555/99, de 16 de Setembro (RJUE), na sua redação atual. -----

V – SANEAMENTO E APRECIACÃO LIMINAR -----

O projeto apresentado sob requerimentos n.º 2965/25 e 211/26 refere-se ao projeto de arquitetura para construção de um edifício de habitação coletiva, apresentando para o efeito o projeto de arquitetura nomeadamente: -----

- Peças escritas com Termos de responsabilidade, documentos de legitimidade, memória descritiva e justificativa da pretensão; -----

- Peças desenhadas, plantas, alçados e cortes; -----

- Documentos da titularidade -----

O projeto encontra-se instruído com os elementos constantes no ponto I do Anexo I, bem como n.º 17 do Ponto III, da Portaria 71.º-A, de 27 Fevereiro, elementos instrutórios da aprovação do projeto de arquitetura. -----

VI – RESPONSABILIDADE -----

O projeto de arquitetura está instruído nos termos e disposto no n.º 8 do artigo 20.º do RJUE na sua redação atual, constituindo assim, garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis. -----

VII – CARACTERIZAÇÃO DA PRETENSÃO -----

7.1- Objeto do Pedido -----

O presente pedido refere-se à apreciação do projeto de arquitetura para **construção de um edifício de habitação coletiva**, composta por 3 pisos acima da cota de soleira, com área total de construção de **1 128,60 m²**, sendo 368,70 m² em cave (pisos -1), implantação 253,30 m² (pisos 0) e a nível de pisos restantes 506,6 m² (pisos 1+2), perfazendo a nível de pisos acima de cota de soleira 759,90 m2. -----

7.2- Documentos -----

O terreno objeto de intervenção possui **2 artigos matriciais urbanos**, em fase de **anexação**, totalizando uma área de **terreno de 950,00 m2**. -----

Consta do processo cópia as várias certidões de registo predial: -----

Registo n.º 4108/20210727 com área de 470,00 m2 (artigo 7084-urbano) -----

Registo n.º 4109/20210727 com área de 480,00 m2 (artigo 7083-urbano) -----

7.3 - Localização e Enquadramento -----

O terreno em questão está situado na Quinta do Pedrete, Alto da Forca. -----

O levantamento topográfico do terreno refere que possui uma área total de 950,00 m2. -----

De acordo com a **Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Chaves (PDMC)**, o terreno está classificado como "Espaço Habitacionais" e em área de "Execução Programada ou Comprometidas" UOPG 1- Cidade de Chaves. -----

Este enquadramento permite o uso proposto de **habitação coletiva** em regime de **propriedade horizontal**. -----

7.4- Enquadramento face ao PDMC -----

A UOPG está designada por **AC7**, conforme o disposto no anexo I do Regulamento do PDMC, e em conformidade com o preceituado na alínea b) do n.º 2 do artigo 119.º do Regulamento do PDMC, enquadra-se em áreas a consolidar, correspondendo a espaços localizados no interior dos perímetros urbanos e a áreas de consolidação do tecido urbano, promovendo a ocupação de espaços vazios e garantido a coerência dos aglomerados urbanos existentes. -----



ANEXO I

Áreas de execução programada

OOD	Tipologia	Espaço geográfico	Tipo de execução		Sistema de execução			Horizonte temporal	Categoria de reversão ou requalificação
			Sistemática	Não sistemática	Interessados	Cooperação	Imposição administrativa		
Ac7	A consolidar	Cidade	X		X			5 anos	Espaço verde de enquadramento

Considerando que a execução do plano se encontra plasmado no artigo 121.º do Regulamento do PDMC, sendo que a operação urbanística em causa se enquadra no disposto na alínea a) do ponto 1 do retrocitado artigo, isto é, a execução do plano é de forma **sistemática**, mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no âmbito de unidades de execução. -----

Considerando o disposto no n.º 2 do artigo 121.º do Regulamento do PDMC, as áreas de execução **sistemática**, com recurso a duas ou mais unidades de execução, é obrigatória a elaboração prévia de um estudo urbanístico que estabeleça uma solução de conjunto, de acordo com o número seguinte, para a totalidade da área programada a desenvolver no âmbito da primeira unidade de execução a ser delimitada, solução essa a salvaguardar no desenvolvimento das demais unidades de execução. -----

Considerando ainda o disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Regulamento do PDMC, o estudo urbanístico a que se refere o número anterior estabelece, no mínimo, os arruamentos estruturantes e os princípios morfológicos orientadores da ocupação da área programada. -- Considerando que a operação urbanística em causa não prevê, nem compromete a abertura de novos arruamentos, nem a reserva de espaços para áreas verdes e de equipamentos coletivos, em virtude de estar servido por um arruamento confrontante e infraestruturado, Rua Marquesa de Alorna. -----

Considerando que nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, deve assegurar, 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, no qual se insere a presente operação urbanística. -----

Considerando ainda, que a presente operação urbanística consubstancia a execução de uma unidade cadastral (anexação de 2 artigos num só), enquadrando-se no n.º 2 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, pelo que não é condição impeditiva, a 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 presente artigo (artigo 123.º). -----

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, **pode o Município 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**. -----

VIII – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E TÉCNICO -----

8.1- Edificabilidade da Pretensão -----

- ▶ Área do terreno = 950,00 m2; -----
- ▶ Área do terreno em solo urbano = 950,00 m2; -----
- ▶ Área de implantação = 253,30 m2; -----
- ▶ Área máxima de construção (sem cave) = 759,90 m2 -----
- ▶ Área máxima de construção total = 1 128,60 m2 -----
- ▶ Número de pisos acima da cota de soleira = 3; -----
- ▶ Número de pisos abaixo da cota de soleira = 1; -----



- ▶ Utilização prevista é habitação coletiva; -----
- ▶ Altura da fachada = 10,00 m; -----
- ▶ Número de fogos = 6; -----
- ▶ Número de lugares de estacionamento = 12; -----

8.2 – Conformidade Urbanística -----

O projeto em questão está em total conformidade com os parâmetros estabelecidos no PDMC, assim como com os regulamentos urbanísticos municipais e o **Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)**, na sua redação mais recente. -----

Considerando que a operação urbanística em causa se insere **em Espaços Habitacionais**, enquadrando-se no artigo 74.º do Regulamento do PDMC, não possuindo frente urbana, pelo que se enquadra no n.º 3 do retrocitado artigo. -----

Assim, sendo o índice máximo de utilização é de 0,8 e 3 pisos acima do solo, bem como o índice de impermeabilização do solo terá de ser inferior a 70%. -----

A proposta, que contempla **três pisos**, é urbanisticamente admissível, **morfologicamente integrada e tecnicamente compatível** com a estrutura urbana existente. Não representa um elemento dissonante na malha edificada, sendo adequada ao contexto urbano e respeitando os parâmetros legais estabelecidos. -----

Considerando que a operação urbanística proposta **não se enquadra em operação urbanística com impacto relevante e impacte semelhante a loteamento**, nos termos do disposto no artigo 38.º do RMUE. -----

8.3 – Estacionamento -----

8.3.1- Privado (dentro do terreno) -----

Nos termos do n.º 1 do artigo 26.º do Regulamento do PDMC, deve ser garantido um lugar de estacionamento por: -----

- 1 Lugar por fogo com de área de construção $\leq 140,00m^2$; -----
- 2 Lugares por fogo se a área de construção $>140,00 m^2$ -----

A proposta contempla a criação de **12 lugares de estacionamento no interior do lote**, correspondendo a **2 lugares por fogo**. -----

Considerando que nos termos do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 19.º do Regulamento do PDMC, as áreas destinadas a estacionamento e arrecadações das diferentes unidades de utilização do edifício, quando **localizadas em cave**, desde que as referidas áreas sejam adstritas a essas unidades de utilização e **não venham a constituir-se, ao abrigo do regime de propriedade horizontal, em frações autónomas comercializáveis separadamente das unidades de utilização do edifício**, não conta para efeitos da edificabilidade de um prédio e dos correspondentes parâmetros de edificabilidade. -----

8.3.2- Público -----

Considerando que a operação urbanística proposta **não se enquadra em operação urbanística com impacto relevante e impacte semelhante a loteamento**, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 38.º do RMUE, a mesma **não fica sujeita** ao cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 26.º do Regulamento do PDMC. -----

Nos termos, a operação urbanística em causa, **não se encontra sujeito à obrigatoriedade de prever estacionamento público correspondente, no mínimo, a 20% dos lugares exigidos para habitação**. -----

8.4- Edificabilidade da Pretensão -----

- ▶ Área do terreno = 950,00 m²; -----
- ▶ Área do terreno em solo urbano = 950,00 m²; -----
- ▶ Área de implantação = 253,30 m²; -----
- ▶ Edificabilidade Abstrata = 522,50 m²; -----
- ▶ Edificabilidade Concreta = 759,90 m²; -----
- ▶ **Edificabilidade em excesso = 237,40m²**; -----
- ▶ **Cedência Media = 266,00** -----
- ▶ Número de pisos acima da cota de soleira = 3; -----
- ▶ Número de pisos abaixo da cota de soleira = 1; -----
- ▶ Utilização prevista é habitação coletiva; -----



- ▶ Altura da fachada = 10,00 m; -----
- ▶ Número de fogos = 6; -----
- ▶ Número de lugares de estacionamento = 12; -----

8.5- Compensações -----

8.5.1- Nos termos do n.º 1 do artigo 132.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves (PDMC), a **cedência média** para a instalação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, bem como para habitação pública a custos controlados ou arrendamento acessível, corresponde a 0,35 da área de terreno útil para construção. Aplicando este coeficiente à área de 759,90 m² resulta numa área a ceder ao município de **266,00 m²** (0,35x759,90). -----

8.5.2- A Câmara Municipal poderá optar pela afetação da área cedida conforme considerar mais conveniente, exceto se se demonstrar que a cedência é desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas locais, como acontece no presente caso. Neste contexto, **deverá ser paga** uma compensação pela **área não cedida**, conforme previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 132.º do PDMC, a ser calculada nos termos do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas Devidas pela Realização de Operações Urbanísticas. -----

8.5.3- Relativamente à **edificabilidade média**, conforme o disposto na alínea b) do n.º 3 do artigo 129.º do PDMC que estabelece que o índice médio para a categoria de Espaços Habitacionais é 0,55, índice este aplicável ao presente terreno. -----

8.5.4- Assim, em conformidade com o n.º 1 do artigo 134.º do PDMC, o direito abstrato de construção do prédio em causa corresponde a **522,50m²** (0,55x950,00m²) que representa a **edificabilidade abstrata**. -----

8.5.5- A **edificabilidade concreta** pretendida e **admitida é de 759,90 m²**, valor superior à **edificabilidade abstrata**, o que implica a **cedência ao município da área correspondente à diferença, ou seja, 237,40 m²** (759,90 m² - 522,50 m²), exceto se tal cedência se revelar desaconselhável por motivos urbanísticos ou ambientais, como é o caso concreto. Nessa situação, aplica-se o pagamento de compensação em numerário nos termos do n.º 2 do artigo 134.º do PDMC, regulada pelo Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas (Regulamento n.º 314/2010). -----

8.5.6- Nos termos do n.º 1 do artigo 43.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), embora o edifício se situe numa área já dotada de infraestruturas urbanísticas e sem necessidade de equipamentos ou espaços verdes adicionais, o **proprietário permanece obrigado ao pagamento de compensação pela não cedência**. -----

8.5.7- Esta **compensação é exigida sempre que existam diferenças entre a edificabilidade abstrata e a concreta**, como sucede neste caso. O valor será apurado conforme o n.º 6 do artigo 43.º do RMUE, podendo ser pago em numerário ou em espécie, conforme previsto no Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas (RLCT). -----

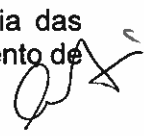
8.5.8- Atendendo ao disposto na alínea a) do n.º 4 do artigo 43.º do RMUE, a diferença é favorável ao município, pelo que a compensação deverá ser paga em numerário pelo promotor, em conformidade com o artigo 30.º do RLCT. -----

8.5.9- Sendo inviável a cedência em espécie, aplica-se o regime transitório previsto no artigo 147.º do RMUE, isto é, até à entrada em vigor do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU), os encargos continuam a ser regulados pelo Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Municipais, Urbanísticas e Administrativas, e pelo Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas Devidas pela Realização de Operações Urbanísticas. -----

8.5.10- Assim, a **compensação** devida ao Município pela **não cedência física da área correspondente a 503,40 m²** será calculada nos termos legais e regulamentares vigentes, devendo ser paga aquando da emissão do alvará de construção ou quando o regulamento estiver em vigor. -----

8.6- Consultas Internas -----

Considerando que foi solicitado parecer à **Divisão de Ambiente**, sobre a existência das infraestruturas urbanísticas básicas, nomeadamente acesso viário, rede de abastecimento de




água e rede de saneamento, conforme mail enviado a 16/07/2025, no qual consta a sua existência e adequabilidade, devendo, contudo, dar-se copia ao requerente. -----

Considerando que foi solicitado parecer à **DPM** sobre o número de polícia tendo sido enviado via mail a 05/01/2026, no qual é referido que o número de polícia é o n.º 16 da Rua Marquesa de Alorna, Freguesia de Santa Maria Maior, em Chaves. -----

8.7- Conclusão técnica -----

Considerando que o projeto de arquitetura apresentado: -----

- O projeto respeita o uso admitido em **“Espaços Habitacionais”**; -----
- Não existem servidões administrativas impeditivas da edificação; -----
- A operação urbanística **não configura uma operação com impacte relevante e impacte semelhante a loteamento**, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 38.º do RMUE; -----
- O projeto está em conformidade com o artigo 20.º do RJUE e com os elementos específicos da Portaria n.º 71-A/2024, de 27 de fevereiro; -----
- Respeita as **normas legais e regulamentares em vigor**, bem como os parâmetros urbanísticos constantes do **Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves (PDMC)** e do **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)**; -----
- Enquadra-se adequadamente na **tipologia edificada da envolvente**, composta por edifícios unifamiliares e multifamiliares com três pisos, respeitando os **alinhamentos, cêrceas e recuos existentes**; -----
- Está inserido em **solo urbano**, na categoria de **Espaços Habitacionais**, conforme o PDMC, com **uso proposto de habitação coletiva**, em regime de **propriedade horizontal**, com a criação de **6 frações**; -----
- É apoiado por **infraestruturas urbanísticas básicas existentes**, nomeadamente **acesso viário, rede de abastecimento de água e rede de saneamento**; -----

8.8- Conclusão Final -----

A presente informação respeita à operação urbanística relativa à construção de edifício destinado a habitação coletiva, com área de implantação de 253,30 m², área bruta de construção de 759,90 m² e três pisos acima da cota de soleira, verificando-se a sua conformidade com os parâmetros legais e regulamentares aplicáveis. -----

A intervenção integra-se no **polígono urbano AC7**, conforme previsto no PDMC, não abrangendo, contudo, a totalidade do referido polígono. Tal circunstância **não compromete a futura execução das áreas remanescentes**, as quais poderão constituir autonomamente uma ou mais unidades de execução, desde que assegurados os requisitos de autonomia urbanística e adequada articulação com a envolvente. -----

Verifica-se ainda que a unidade de execução corresponde a um único prédio/unidade cadastral, em virtude de estar a ser executada por parte do promotor a anexação dos dois artigos num só. -----

Nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC, a execução do plano através de operação urbanística **permite dispensar a delimitação formal da unidade de execução**, mas **mantém a obrigatoriedade de discussão pública**, mesmo tratando-se de um único prédio ou unidade cadastral. A **tramitação desta discussão pública segue** os termos previstos para o plano de pormenor (**artigo 89.º do RJGT**) e **não se aplica o regime do artigo 22.º do RJUE**, por se tratar de execução de instrumento de gestão territorial e não de operação urbanística autónoma. Esta interpretação garante coerência normativa, proteção do interesse público e participação efetiva dos interessados. -----

A discussão pública deverá seguir, com as necessárias adaptações, a tramitação prevista para o plano de pormenor, designadamente o disposto no artigo 89.º do RJGT, incluindo: --

- Publicação de aviso em Diário da República e demais meios legais; -----
- Período mínimo de 20 dias para discussão pública; -----
- Disponibilização dos elementos para consulta; -----
- Ponderação e resposta fundamentada às participações apresentadas. -----

Face ao exposto, conclui-se que: -----

- A operação urbanística reúne condições técnicas para prosseguir; -----
- Pode ser admitida a execução do plano através de operação urbanística, ao abrigo do RJUE; -----



- A delimitação formal da unidade de execução pode ser dispensada; -----
- É legalmente obrigatória a realização de discussão pública. -----

IX- PROPOSTA DE DECISÃO -----

Face ao enquadramento de facto e de direito exposto, e considerando que a competência para a decisão cabe à Câmara Municipal, propõe-se o agendamento do presente assunto para apreciação em próxima reunião ordinária do órgão executivo, a fim de que seja deliberado: -----

9.1 – Ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 123.º do Regulamento do PDMC: -----

9.1.1 – Admitir que a execução do plano se concretize através de operação urbanística, ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação; -----

9.1.2 – Determinar a abertura do procedimento de discussão pública, nos termos do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aplicável com as necessárias adaptações. -----

9.2- Sugere-se que após a deliberação da Câmara, seja comunicado ao proponente o conteúdo da presente informação. -----

À Consideração Superior, -----

Chaves, 27 de Fevereiro de 2026 -----

A Técnica Superior, (*Conceição Martins, Eng.ª*). -----

DESPACHO DO CHEFE DE UNIDADE DE VALORIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO, RUI MIGUEL GOMES LOPES, ARQ.º, DE 17.04.2026: -----

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 do Sr. Vereador, Dr. Nuno Chaves. -----

DESPACHO DO VEREADOR RESPONSÁVEL, DR. NUNO CHAVES, DE 17.04.2026: -----

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, 24 de abril de 2026.

A Chefe da Unidade de Contratos e Expropriações,



Cristina Rodrigues

Certidão n.º 209/RC/2026.



