Concordo com a proposta de parecer favorável, os termos propostos. Chefe de Divisão DPGU/DSOT José Freire	Concordo. Diretora de Serviços de Ordenamento de Território Maria Cristina Guimarães

Informação nº INF_DSOT_ROM_6376/2017 **Proc. nº** DSOT-IGT_41/2017 **Data** 27-07-2017

Assunto Alteração do PDM de Chaves- Alteração ao Regulamento.
Emissão de parecer nos termos do artigo 86.º por remissão do nº2 do artigo 119 do RJIGT, Dereto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio

1. Enquadramento

Através do ofício n.º537/DGOT/2017, de 4 de Julho de 2017, veio a Câmara Municipal de Chaves apresentar a proposta de alteração ao regulamento, parecer nos termos do Artigo 86.º por remissão do n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, relativamente à proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal.

Após análise dos elementos apresentados, constata-se que se trata de alteração ao regulamento, com a introdução das disposições regulamentares das medidas preventivas estabelecidas para o PDM, na sequência do término do prazo máximo de vigência das mesmas, publicadas e prorrogadas em D.R -2ª Série nº 143 de 27-07-2016 através do aviso nº9339/2016, para os espaços urbanos e urbanizáveis da classe 1, categoria 1.1 cidade de Chaves e categoria 1.2- vila de Vidago.

Assim como a introdução de normas relacionadas com o regime de regularização das Atividades Económicas, o regime do turismo no espaço rural relativamente à dimensão da parcela e sua localização dentro ou fora da área de proteção à zona urbana de Chaves. O regulamento prevê também a introdução do texto integral da alteração anteriormente efetuadas relativamente ao artigo 36ºsobre as "Instalações adstritas às explorações, agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais".

Embora sejam um conjunto de alterações regulamentares avulso novas e outras já publicadas anteriormente, considera-se que há interesses específicos a ponderar no todo das alterações do regulamento que justificam a convocatória de Entidades da Administração Central para a conferência procedimental prevista na disposição legal acima referida, fazendo parte o presente parecer desta CCDR, o qual incide sobre os aspetos previstos na alínea a)e b) do n.º2 do artigo 85.º, -Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, e -Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes, e que fará parte integrante do parecer final a emitir.

2. Procedimentos

A Câmara Municipal de Chaves deliberou, em reunião de Camara de 15 de maio de 2017, abrir o procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal com os termos de referência que publicita no aviso

n.º 6316/2017, em DR-2ª série, nº 108 de 5 de junho, no qual fixou igualmente o prazo para a participação preventiva.
Na mesma reunião deliberou ainda não sujeitar à referida alteração à avaliação ambiental dado tratar-se de alterações a um instrumento de gestão territorial não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do disposto no artigo 120.º do RJIGT.
Concluída a participação preventiva, e feitas as adaptações necessárias tendo em conta a entrada em vigor da revisão do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) o Município remeteu para os procedimentos referidos em epígrafe a proposta de alteração do PDM.

3. Conteúdo da alteração

As alterações propostas, incidem na introdução no regulamento das disposições estabelecidas nas medidas preventivas agora caducas, incidem sobre os espaços pertencentes às categorias 1.1-cidade de chaves e 1.2-vila de Vidago, para a construção avulsa às regras de edificabilidade, às operações de loteamento urbano, áreas disciplinadas por projetos de ordenamento urbanístico, alinhamentos das edificações. A introdução de normas relacionadas com o regime extraordinário da Regularização das atividades económicas (RERAE), alteração das áreas mínimas da parcela para empreendimentos turísticos em espaço rural, alteração das normas para a unidade operativa do Parque Empresarial de Chaves e respectiva envolvente.

4-Apreciação da Proposta

4.1 Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Em 15 de maio de 2017, a Câmara Municipal de Chaves deliberou proceder à alteração ao PDM tendo em vista dar resposta à evolução das condições sócio económicas bem como a necessidade de garantir as disposições regulamentares contempladas nas medidas preventivas do PDM, a caducar, sem possibilidade de novo prolongamento, a adaptação do regulamento à regularização das atividades económicas, adaptação às necessidade e regulação do desenvolvimento do setor do turismo e de melhor gestão do Parque Empresarial de Chaves.
A Câmara Municipal, deliberou dispensar de avaliação ambiental à presente alteração ao plano nos termos do n.º 2 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com o fundamento de que as alterações em causa, são pontuais ao nível do regulamento, que servem para clarificar questões regulamentares relacionadas com a gestão do plano, não interferem na articulação com os outros planos e programas existentes, as alterações preconizadas não são suscetível de produzir efeitos no ambiente.
Foi determinado um prazo de 15 dias úteis (a contar da data da publicação) para a participação pública, durante o qual os interessados puderam formular sugestões e ou apresentar informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração do plano, tendo-se dado cumprimento ao estabelecido no n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
4.2 Compatibilidade ou conformidade da proposta de alteração com o instrumento de gestão territorial eficaz.
A proposta de alteração ao PDM traduz-se no seguinte:
1-Alteração do regulamento relativamente aos Espaços urbanos e urbanizáveis (classe I) na caraterização e destino de uso, nas parcelas em continuidade com o solo urbano, na construção avulsa permitindo a

instalação de sistemas individuais das infraestruturas nas redes de abastecimento e drenagem, nas regras de edificabilidade na cércea alinhamentos com novas regras para a cidade de Chaves a da Vila de Vidago, aglomerados urbanos e periurbanos de Chaves. Contempla também alteração aos parâmetros para as áreas disciplinadas por planos de urbanização.
A integração dos artigos ligados ao parque Empresarial de Chaves, aos empreendimentos de turismo em espaço rural, a introdução do artigo no âmbito do RERAE ligado às "Atividades Económicas" .
Não havendo reclassificação de solo não se identifica a existência de incompatibilidade na proposta de alteração com o IGT eficaz.

4.3 Fundamento técnico das soluções defendidas pela Câmara Municipal.
A fundamentação apresentada pela Camara municipal para as alterações baseia-se na necessidade de garantir a continuidade das normas das medidas preventivas do PDM que caducam este mês de Julho, a introdução no regulamento de regras que haviam sido alteradas e publicadas nomeadamente para o Parque Empresarial de Chaves e ainda adaptação do regulamento para a legalização das atividades económicas e novas regras para edificabilidade no espaço rural dos empreendimentos turísticos, permitindo assim um aumento do investimento no concelho que contribuirá para a revitalização económica local e tendencialmente para um maior desenvolvimento socioeconómico do Concelho de Chaves. Justificação que me parece possível de ser aceite, uma vez que as alterações pretendidas não preveem a reclassificação de novas áreas urbanas nem o aumento das mesmas no PDM atual.
As alterações do regulamento, implicam a alteração da redação dos seguintes artigos:
Introdução no Artigos 15ºdo nº 4-A, no artigo 18º-nova redação para o nº1 e alínea b) do nº1.
No artigo 19º-Regras de edificabilidade-nova redação do nº1 e introdução no nº2 as alíneas a) e a1) d), e) ficando revogadas as alíneas b) e c)e f). Foi introduzido o nº2A- alínea a), b) e ainda uma nova redação ao nº4
No artigo 20-operações de loteamento urbano-alteração da alínea b) do nº1, e revoga o nº2 na totalidade, no nº3 revoga a alínea c).
O artigo 22º-Edificação máxima-é revogado
O artigo 23º-Areas disciplinadas por planos de urbanização-introdução das alíneas a), b), c) e d) do nº2.
O artigo 24º- Áreas disciplinadas por projetos de ordenamento urbanístico-alteração do nº3 alínea a) e b) e revoga o nº4.
O artigo 25º-Transferências de capacidade construtiva- revoga o nº 5 e nº6 e o nº8
Introduz o artigo 29ºA-Parque empresarial de Chaves
O artigo 36º- -Instalações adstritas às explorações - dá nova redação à alínea b) do nº2 e introduz o nº3
O artigo 38º-Empreendimentos de turismo no espaço rural –é revogada a alínea a) do nº2.
Introduz o artigo 70ºA-Regularização no âmbito do RERAE
O artigo 73º-Regime transitório é revogado
É introduzido o anexo nº5-(referente ao artigo29º-A) Unidades Operativas do Parque Empresarial de Chaves-

Relativamente às alterações propostas em espaços urbanos e urbanizáveis (classe1) artigo 15°, e considerando as recomendações da Comissão Nacional do Território, nos termos da alínea b) do n°2 do artigo 184°do Dec-Lei n°80/2015, de 14 de maio, que sempre que ocorra alterações regulamentares pontuais como é este caso, em que nada alteram a classificação de solo constante na planta de ordenamento, estas alterações não estão sujeitas ao disposto no n°2 do artigo 82° da lei de Base da Politica Publica de Solo, Ordenamento do território e Urbanismo e ao n°1 do artigo 199° do RJIGT. Considera-se assim poder aceitar as alterações solicitadas.

5. Conclusão

Em face do exposto, considera-se que a presente proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Chaves está em condições de merecer parecer favorável.

Técnica Superior

Rosario Magalhaes

6547

DGOT

TURISMO DE PORTUGAL

C/c: C.M. Chaves

Exmª. Senhora
Drª. Maria Cristina Guimarães
Diretora dos Serviços de Ordenamento do Território
CCDR-Norte
Rua Rainha D. Estefânia, 251
4150-304 PORTO

V/ Refª.: Of-DPGU-11833/2017
DSOT-IGT-41/2017
V/Comunicação: 21.07.2017

N/ Refª SAI/2017/10820/DVO/DEOT/FV

Procº. 14.01.9/221

17 AGO. 2017

ASSUNTO: Alteração Regulamentar do Plano Diretor Municipal de Chaves

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2017/8353[DVO/DEOT/VC], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos, (Recebi em mão)

A Diretora Coordenadora da Direção
de Valorização da Oferta

Maria Fernanda Vara (Arqtª.)

Em anexo: O mencionado

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

REPÚBLICA PORTUGUESA

TURISMO DE PORTUGAL

Informação de Serviço Nº INT/2017/8353/DVO/DEOT
Assunto: Alteração regulamentar do Plano Diretor Municipal de Chaves
Processo: 14.01.9/221

Atenta a apreciação técnica que antecede, com a qual concordo, verifica-se que se trata de uma alteração regulamentar que incide no regime de edificabilidade previsto no PDM de Chaves, designadamente pela revogação do art.º 22.º (edificabilidade máxima em espaços urbanos), e revogação de condicionantes sobre a edificabilidade prevista na alínea a) do n.º 2 do art.º 38.º (Empreendimentos de turismo no espaço rural) e alínea a) do n.º 2 do art.º 58.º (Edificabilidade), que remetem ambas para o disposto no n.º 1 do art.º 37.º, por serem consideradas redutoras para o desenvolvimento de novos empreendimentos turísticos, e, ainda, a revogação do art.º 73º (Regime transitório).

No que ao Turismo diz respeito importa apreciar a proposta de revogação da alínea a) do n.º 2 do art.º 38.º, relativa à instalação de Empreendimentos de turismo no espaço rural e alínea a) do n.º 2 do art.º 58.º, relativa à instalação de empreendimentos turísticos nas modalidades de "instalações hoteleiras" ou de "alojamento turístico", em que se eliminam as condicionantes relativas ao dimensionamento mínimo da parcela (área mínima de 40000m2 ou 20000m2 para edificações que se situem, respetivamente, dentro da área de proteção à zona urbana de Chaves delimitada na planta de ordenamento ou fora daquela área).

Assim, no que se refere à proposta revogação da alínea a) do n.º 2 do art.º 38.º, entende-se ser a mesma defensável, uma vez que este artigo se refere exclusivamente à instalação de TER, o qual, nos termos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), implica uma preexistência (com exceção dos Hotéis rurais, que se podem instalar em edifícios novos).

Quanto à proposta de revogação da alínea a) do n.º 2 no artigo 58.º, embora se entenda que as áreas mínimas definidas no Regulamento do PDM de Chaves serão exageradas, considera-se que a mesma carece de ponderação pela Câmara Municipal, uma vez que estando em causa a edificabilidade em situações especiais, a revogação pura e simples desta alínea poderá vir a viabilizar a instalação de empreendimentos turísticos de determinadas tipologias, em qualquer classe ou categoria de espaço (artigo 49º), que, quer em termos de ordenamento do território quer em termos de ordenamento turístico, poderão não ser a solução mais adequada e interessante. De facto, embora o Regulamento do PDM faça referencia a "instalações hoteleiras" ou a "alojamento turístico", o que deverá ser tido em consideração são as tipologias de empreendimentos turísticos identificadas no RJET (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 80/2017, de 30 de junho), pelo que se alerta para os pontos 3.2 e 3.3 da informação de serviço que antecede.

Alerta-se, ainda, para a importância de ter em consideração a Estratégia para o Turismo 2027 (ET27) - quer na presente proposta de alteração quer no processo de revisão do PDM de Chaves, em curso - que ambiciona que Portugal seja um destino sustentável, em que a

2017, DGOT, E, S, 65477 18-08-2017

TURISMO DE PORTUGAL

competitividade do setor do Turismo passa pela existência de um território equilibrado, coeso e competitivo, com a preservação e valorização dos valores ambientais e da paisagem a par da qualificação da oferta de alojamento turístico.

Transmita-se este parecer à CCDR Norte, com conhecimento à Câmara Municipal de Chaves.

Maria Fernanda Vara
Diretora Coordenadora
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 16 de agosto de 2017

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

REPÚBLICA PORTUGUESA
ECONOMIA

DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA
DEPARTAMENTO DO ORDENAMENTO TURÍSTICO

Informação de Serviço Nº INT/2017/8353[DVO/DEOT/VC]
10/08/2017

Assunto: Alteração regulamentar do Plano Diretor Municipal de Chaves
Processo: 14.01.9/221
Promotor: Câmara Municipal de Chaves

O presente parecer é emitido no âmbito das competências do Turismo de Portugal, IP, previstas no artigo 21º do RJET (Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 80/2017, de 30 de junho que o republicou), em resposta à convocatória para a conferência procedimental da alteração do PDM de Chaves, realizada no passado dia 28 de junho de 2017, remetida pela CCDR Norte, através do ofício nº OF_DPGU_11833/2017 DSOT-IGT_41/2017, de 21 de julho de 2017 (registado neste Instituto com nº 17233, em 26 de julho de 2017). Posteriormente, em 1 de agosto de 2017, o mesmo ofício foi remetido via *email* pela CCDR Norte (registado neste Instituto com o nº 17622).

Refere-se que na sequência da convocatória remetida pela CCDR Norte, foi enviado um oficio à CCDR Norte, onde foi comunicada a manifesta impossibilidade da emissão de parecer para a data agendada da conferência procedimental, em rasão do curto prazo concedido, tendo-se solicitado, no mesmo oficio, que em futuro seja dado cumprimento aos prazos legalmente estabelecidos, por forma a habilitar este Instituto ao exercício das funções que lhe estão cometidas.

I. ENQUADRAMENTO/ANTECEDENTES

1.1 O Plano Diretor Municipal de Chaves (PDMC) em vigor, foi ratificado pela RCM nº 12/95, publicada no DR 1ª Série-B, nº 35, de 10 de fevereiro, tendo posteriormente sido sujeito a duas alterações: a primeira publicada em Edital no DR 2ª Série, nº 158, de 10 de julho de 1996, e a segunda publicada no Aviso nº 5569/2010, do DR 2ª série, nº 53, de 17 de março.

Atualmente, o PDMC está sujeito a medidas preventivas nos espaços urbanos e urbanizáveis da Classe 1, nas categorias 1.1 – Cidade de Chaves e 1.2- Vila de Vidado (publicadas no Aviso nº 6779/2014 do DR 2ª Série, nº 107, de 4 de junho, cujo prazo de vigência máximo de 2 anos, foi prorrogado por mais um ano, através do Aviso nº 9339/2016, publicado no DR 2ª Série, nº 143, de 27 de julho), por motivo da revisão do PDMC. Estas medidas preventivas destinam-se a garantir a liberdade de planeamento da revisão do PDMC e a não comprometer ou onerar a sua execução, no que respeita às áreas urbanas de Chaves e de Vidago, também envolvem a suspensão de algumas normas regulamentares do PDM atualmente em vigor que não se coadunam com os objetivos da sua revisão, nas referidas áreas urbanas.

A presente alteração do PDMC, foi deliberada em sessão ordinária da Câmara Municipal de Chaves de 15 de maio de 2017, publicada no Aviso nº 6316/2017, do DR 2ª Série, nº 108, de 5 de junho.

O processo de revisão do PMC, teve início em 2008, com a constituição da Comissão de Acompanhamento, publicada no Aviso nº 11008/2008, de 9 de abril, no entanto, devido ao prolongado tempo dos trabalhos, a referida comissão foi extinta. Por forma a dar reinicio aos trabalhos de revisão do PDMC, foi constituída uma nova Comissão de Acompanhamento, publicada no Aviso nº 16281/2012, de 5 de dezembro, da qual este Instituto faz parte.

No âmbito da revisão do PDMC, este Instituto emitiu parecer sobre a Proposta de Definição de Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica da Revisão do PDMC, através da Informação de serviço n.º INT/2014/1739, com despacho superior de 5 de março de 2014, onde foi referida a necessidade da mesma se atualizar e ajustar à revisão do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) então em vigor, nomeadamente no que se refere às linhas de orientação estratégica para a região, para a estratégia de desenvolvimento sustentável dos produtos turísticos (especificamente o "turismo de saúde" e o "golfe") e para a sustentabilidade dos campos de golfe. Foi ainda referida a necessidade de serem atualizados os dados estatísticos sobre a oferta turística. Posteriormente, por despacho superior de 15 de março de 2016, exarado na Informação de serviço nº INT/2016/1992/DVO/DEOT, este Instituto, emitiu parecer favorável sobre os Estudos da Caracterização e Diagnóstico, condicionado à retificação e complemento dos elementos sobre a oferta e procura turística e à definição de uma estratégia específica para o produto turístico golfe, com a ponderação de incluir algumas disposições ambientais para a instalação de novos campos de golfe.

2017,DGOT,E,G,65547 18-08-2017

1.2 Em termos da oferta de alojamento turístico existente[1] no concelho de Chaves, com base no Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos (RNET), encontram-se atualmente registados 26 empreendimentos turísticos, dos quais 15 estabelecimentos hoteleiros, 10 empreendimentos de turismo do espaço rural (TER) e 1 parque de campismo e de caravanismo (PCC), com uma oferta global de 1.466 camas e 150 campistas no PCC.

Sobre o alojamento local existente no concelho de Chaves, refere-se que no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), se encontram atualmente inscritos 19 estabelecimentos desta natureza (10 moradias, 1 apartamento e 8 estabelecimentos de hospedagem), com uma capacidade total de 197 utentes.

No que se refere à oferta de alojamento turístico perspetivada em empreendimentos turísticos, refere-se que Instituto emitiu parecer favorável, entre 2010 e a presente data, sobre 8 projetos de arquitetura para a instalação de 7 hotéis e 1 hotel rural, com uma capacidade global de 891 camas.

II. DESCRIÇÃO

2.1 As alterações em apreço, têm incidência unicamente regulamentar e de caráter pontual tendo por objetivo principal o restabelecimento do regime de edificabilidade nos espaços urbanos e urbanizáveis (Classe 1) e a eliminação de uma condicionante sobre a edificabilidade, considerada redutora e impeditiva ao desenvolvimento de novos empreendimentos turísticos em solo rústico, não configurando qualquer modificação ao nível do ordenamento do território municipal.
Estas alterações refletem-se sobre os artigos 15º, 18º, 19º, 20º, 22º, 23º, 24º, 25º, 36º, 38º, 47º, 58º e 73º, tendo sido introduzido um novo artigo 70º-A (Regularizações no Âmbito do RARAE), e revogados os artigos 22º (Edificabilidade máxima) e 73º (Regime transitório). O documento disponibilizado para apreciação incorpora ainda a redação das duas anteriores alterações efetuadas ao regulamento (acima descritas no ponto 1.1), por forma a serem republicadas num documento único.

2.2 Sobre o ponto de vista turístico destacam-se as alterações propostas no artigo 38º (Empreendimentos de turismo no espaço rural) da Secção V - Espaços agrícolas e florestais, e sobre o artigo 58º (Edificabilidade) da Secção IX - Situações especiais, onde, em ambos, foi eliminada a condicionante relativa ao dimensionamento mínimo da parcela (de 40.000m2, para as parcelas localizadas dentro da área de proteção à zona urbana de Chaves, delimitada na planta de ordenamento, ou de 20.000m2 para as parcelas localizadas fora daquela área) para a instalação de empreendimentos de turismo em solo rural (TER), no caso do artigo 38º e de empreendimentos turísticos nas modalidades de "instalações hoteleiras" ou de "alojamento turístico", no caso do artigo 58º.

III. APRECIAÇÃO

3.1 Sob o ponto de vista turístico, sublinham-se as alterações propostas nos artigos 38º e 58º do regulamento, que pretendem criar uma maior abertura para instalação de novos empreendimentos turísticos em solo rústico, nas modalidades admitidas em cada artigo. No entanto, se a eliminação da condicionante à edificabilidade sobre a área mínima da parcela, poderá se justificar no artigo 38º, uma vez que apenas é admitida a instalação de TER (que implicam uma preexistência, com exceção dos Hotéis rurais, que se podem instalar em edifícios novos), já no artigo 58º considera-se que deverá ser ponderada pela Câmara Municipal, tendo em conta este artigo se refere à edificabilidade em situações especiais, e possibilita a instalação de empreendimentos turísticos nas tipologias "instalações hoteleiras" ou de "alojamento turístico" (que à luz do atual RJET se traduzem respetivamente em Estabelecimentos hoteleiros e Aldeamentos turísticos) em qualquer classe ou categoria de espaço (artigo 49º), o que em termos de gestão do ordenamento do território concelhio poderá não ser benéfico.

3.2 Importa ainda salientar que os artigos em questão fazem referência a terminologia desatualizada do ponto de vista turístico que necessita de ser adaptada, de acordo com o RJET em vigor. No artigo 38º é feita referência à tipologia de "parques de campismo rurais" que foi extinta com a publicação do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março (RJET), passando desde então a existir apenas a tipologia de "parques de campismo e de caravanismo" regulada pela Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro. Neste sentido, deverá ser retificada a designação "parques de campismo e de caravanismo" para "parques de campismo e de caravanismo", podendo a Câmara Municipal ponderar sobre a possibilidade dos parques de campismo e de caravanismo se destinarem exclusivamente à instalação de um dos tipos de equipamentos (campismo e/ ou caravanismo), adotando, nesse caso, a corresponde designação, conforme previsto no nº 3 do artigo 2º da portaria acima referenciada. As "instalações hoteleiras" mencionadas no artigo 58º, correspondem aos atuais "estabelecimentos hoteleiros". O termo "alojamento turístico", também referido no artigo 58º, estava, nos termos do Decreto Regulamentar nº 14/99, de 14 de agosto, associado aos Aldeamentos turísticos, no entanto,

[1] Os dados sobre a oferta de alojamento turístico existente, estão disponíveis para consulta no *site* do Turismo de Portugal, IP.

atualmente é usado para designar não só o alojamento em empreendimentos turísticos, mas também o alojamento local, que em nada tem haver com o conceito inicial, podendo levar a interpretações menos corretas e por isso deverá ser igualmente substituído.

3.3 Aproveitando a oportunidade da presente alteração, considera-se, por uma questão de rigor, que deve ser adaptada e uniformizada a terminologia das tipologias de empreendimentos turísticos, de acordo com o RJET em vigor, em todo o regulamento. Para além das situações acima identificadas nos artigos 38º e 58º, estão presentes no regulamento, diferentes terminologias para o mesmo conceito, tal como é o caso de "instalações hoteleiras" (artigos 55º, 58º e 59º), "unidades de hotelaria" (anexo nº 5), "equipamentos hoteleiros (artigo 55º), que devem ser uniformizados, passando a utilizar a designação correta e em vigor de "estabelecimentos hoteleiros", aliás já utilizada no artigo 12º do regulamento. No que se refere ao termo "alojamento turístico" (artigos 55º, 58º e 59º), tal como já acima referido, está atualmente associado a um conceito lato que engloba os empreendimentos turísticos e o alojamento local.

3.4 Importa por último salientar a importância da valorização do território para o desenvolvimento do turismo, preconizada na Estratégia para o Turismo 2027 (ET27) que vem reforçar a conservação e valorização do património histórico e cultural e potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação.

IV. CONCLUSÃO

4.1 Considerando o exposto, propõe-se alertar a Câmara Municipal de Chaves para a ponderação do referido no ponto 3.1 sobre as alterações propostas nos artigos 38º e 58º do regulamento do PDMC, devendo ser efetuadas as retificações mencionadas no ponto 3.2, relativamente às tipologias dos empreendimentos turísticos nos artigos 38º e 58º.

4.2 Propõe-se ainda, alertar a Câmara Municipal de Chaves para a ponderação referida no ponto 3.3 sobre a uniformização da terminologia turística no regulamento.

À consideração superior,

Vera Chapado Guedes
(Téc. Sup. Arq.)

2017, DGOT, E, G, 6547 18-08-2017

AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO CIVIL

N.º INF/9281/CDOS17/2017
DATA 2017-08-03
PROCESSO

INFORMAÇÃO

PARECER

DESPACHO

Concordo.
2017.08.04

ASSUNTO Alteração do PDM de Chaves

Nome do Plano	PDM de Chaves
Distrito	Vila Real
Concelho	Chaves
CCDR	Norte
Dinâmica	Revisão

Da análise à proposta de alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves, a ANPC nada tem a opor.

O Técnico Superior

Fernando João, Eng.º

Ana Augusto <ana.augusto@chaves.pt>

FW: Alteração do PDM de Chaves - Convocatória dia 28.07

1 mensagem

Rosario Magalhaes <Rosario.Magalhaes@ccdr-n.pt> 28 de julho de 2017 às 11:16
Para: "Ana Augusto (ana.augusto@chaves.pt)" <ana.augusto@chaves.pt>
Cc: Cristina Guimaraes <cristina.guimaraes@ccdr-n.pt>, Jose Freire <jose.freire@ccdr-n.pt>

Segue em anexo o mail recebido da DRAPN.

Cumprimentos,

Rosário Magalhães
Técnico Superior / Divisão de Planeamento e Gestão Urbana

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

Rua Rainha D. Estefânia, 251, 4150-304 PORTO, Portugal

TEL +351 22 608 63 00 • FAX +351 22 606 14 83

www.ccdr-n.pt • www.novonorte.qren.pt

Aviso Legal

De: Anabela Ventura [mailto:a.ventura@drapnorte.pt]
Enviada: quinta-feira, 27 de julho de 2017 15:54
Para: Rosario Magalhaes
Assunto: RE: Alteração do PDM de Chaves - Convocatória dia 28.07

Cara colega

Tal como transmitido, telefonicamente, o Engº Luís Brandão, responsável pelo acompanhamento dos PDM's, encontra-se de férias e como tal não poderá estar presente na reunião de amanhã. No entanto, e em contacto com o mesmo, foi-me informado que dado o teor da alteração, e desde que sejam asseguradas as questões relativas à condicionante RAN, não há qualquer inconveniente na ausência da DRAPN.

Cumprimentos,

Anabela Ventura
Técnico Superior

Logo_DRAPN

Entidade Regional da Reserva Agrícola do Norte

Rua Dr. Francisco Duarte, 365 - 1º Andar
4715-017 Braga, PORTUGAL
TEL + 351 25 320 64 00 **FAX** + 351 25 320 64 01
www.drapnorte.pt

De: Manuel Cardoso [mailto:manuelcardoso@drapnorte.pt]
Enviada: quinta-feira, 27 de julho de 2017 11:28
Para: 'Anabela Ventura'
Cc: 'Paula Assis'
Assunto: FW: Alteração do PDM de Chaves - Convocatória dia 28.07

Para os devidos efeitos.

Manuel Cardoso

Diretor Regional

Digital_PT_MFDR_4C_H_FC_DRAPN MAR

Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte

Rua da Republica, 133

5370-347 - Mirandela, PORTUGAL

TEL. + 351 278 260 923 FAX +351 278 260 976

http://www.drapnorte.pt

De: Paula Assis [mailto:paulassis@drapnorte.pt]
Enviada: 26 de julho de 2017 15:43
Para: manuelcardoso@drapnorte.pt
Assunto: FW: Alteração do PDM de Chaves - Convocatória dia 28.07

Ana Augusto <ana.augusto@chaves.pt>

FW: Alteração do PDM de Chaves - Convocatória dia 28.07

1 mensagem

Rosario Magalhaes <Rosario.Magalhaes@ccdr-n.pt> 28 de julho de 2017 às 11:13
Para: "Ana Augusto (ana.augusto@chaves.pt)" <ana.augusto@chaves.pt>
Cc: Cristina Guimaraes <cristina.guimaraes@ccdr-n.pt>, Jose Freire <jose.freire@ccdr-n.pt>

Segue em anexo o mail enviado pela APA IP/ARHN,

Esta entidade não tem qualquer objeção à alteração proposta de alteração ao regulamento do PDM de Chaves.

Cumprimentos,

Rosário Magalhães
Técnico Superior / Divisão de Planeamento e Gestão Urbana

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

Rua Rainha D. Estefânia, 251, 4150-304 PORTO, Portugal

TEL +351 22 608 63 00 • FAX +351 22 606 14 83

www.ccdr-n.pt • www.novonorte.qren.pt

Aviso Legal

De: Sandra Sarmento [mailto:sandra.sarmento@apambiente.pt]
Enviada: sexta-feira, 28 de julho de 2017 09:17
Para: Rosario Magalhaes
Cc: Fatima do Sul
Assunto: FW: Alteração do PDM de Chaves - Convocatória dia 28.07

Cara Arquiteta Rosário

No seguimento da conversa de ontem informo que não vou poder estar presente na Conferência Procedimental programada para hoje, uma vez que já tinha outros compromissos assumidos.

Por último, após uma breve análise dos documentos remetidos, informo que a APA I.P./ARHN não tem qualquer objeção relativamente à proposta de alteração ao Regulamento do PDM de Chaves.

Com os meus melhores cumprimentos

SS

Sandra Sarmento

Chefe de Divisão

Divisão do Douro Interior

Administração da Região Hidrográfica do Norte

cid:image008.jpg@01D1495E.C9E9C7F0

cid:image008.png@01D01EC2.B34BC380 cid:image009.jpg@01D01EC2.B34BC380
cid:image010.jpg@01D01EC2.B34BC380 cid:image011.jpg@01D01EC2.B34BC380
cid:image012.jpg@01D01EC2.B34BC380

Rua Coronel João Maria Sarmento Pimentel, nº332 R/C Esquerdo

5370-326 Mirandela | Portugal

Telefone: (+351) 27 8265026 | Fax: (+351) 27 8265332

sandra.sarmento@apambiente.pt

De: ARHNorte.geral
Enviada: 26 de julho de 2017 15:02
Para: Sandra Sarmento <sandra.sarmento@apambiente.pt>
Assunto: FW: Alteração do PDM de Chaves - Convocatória dia 28.07

Fátima Madureira

Secretariado

Administração da Região Hidrográfica do Norte

cid:image008.jpg@01D1495E.C9E9C7F0

Rua Formosa, 254

4049-030 PORTO | PORTUGAL

Concordo com a proposta de parecer favorável, os termos propostos. Chefe de Divisão DPGU/DSOT José Freire	Concordo. Diretora de Serviços de Ordenamento de Território Maria Cristina Guimarães

Informação nº INF_DSOT_ROM_6376/2017 **Proc. nº** DSOT-IGT_41/2017 **Data** 27-07-2017

Assunto Alteração do PDM de Chaves- Alteração ao Regulamento.
Emissão de parecer nos termos do artigo 86.º por remissão do nº2 do artigo 119 do RJIGT, Dereto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio

1. Enquadramento

Através do ofício n.º537/DGOT/2017, de 4 de Julho de 2017, veio a Câmara Municipal de Chaves apresentar a proposta de alteração ao regulamento, parecer nos termos do Artigo 86.º por remissão do n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, relativamente à proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal.

Após análise dos elementos apresentados, constata-se que se trata de alteração ao regulamento, com a introdução das disposições regulamentares das medidas preventivas estabelecidas para o PDM, na sequência do término do prazo máximo de vigência das mesmas, publicadas e prorrogadas em D.R -2ª Série nº 143 de 27-07-2016 através do aviso nº9339/2016, para os espaços urbanos e urbanizáveis da classe 1, categoria 1.1 cidade de Chaves e categoria 1.2- vila de Vidago.

Assim como a introdução de normas relacionadas com o regime de regularização das Atividades Económicas, o regime do turismo no espaço rural relativamente à dimensão da parcela e sua localização dentro ou fora da área de proteção à zona urbana de Chaves. O regulamento prevê também a introdução do texto integral da alteração anteriormente efetuadas relativamente ao artigo 36ºsobre as "Instalações adstritas às explorações, agrícolas, pecuárias, silvo-pastoris ou florestais".

Embora sejam um conjunto de alterações regulamentares avulso novas e outras já publicadas anteriormente, considera-se que há interesses específicos a ponderar no todo das alterações do regulamento que justificam a convocatória de Entidades da Administração Central para a conferência procedimental prevista na disposição legal acima referida, fazendo parte o presente parecer desta CCDR, o qual incide sobre os aspetos previstos na alínea a)e b) do n.º2 do artigo 85.º, -Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, e -Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes, e que fará parte integrante do parecer final a emitir.

2. Procedimentos

A Câmara Municipal de Chaves deliberou, em reunião de Camara de 15 de maio de 2017, abrir o procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal com os termos de referência que publicita no aviso

n.º 6316/2017, em DR-2ª série, nº 108 de 5 de junho, no qual fixou igualmente o prazo para a participação preventiva.
Na mesma reunião deliberou ainda não sujeitar à referida alteração à avaliação ambiental dado tratar-se de alterações a um instrumento de gestão territorial não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do disposto no artigo 120.º do RJIGT.
Concluída a participação preventiva, e feitas as adaptações necessárias tendo em conta a entrada em vigor da revisão do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) o Município remeteu para os procedimentos referidos em epígrafe a proposta de alteração do PDM.

3. Conteúdo da alteração

As alterações propostas, incidem na introdução no regulamento das disposições estabelecidas nas medidas preventivas agora caducas, incidem sobre os espaços pertencentes às categorias 1.1-cidade de chaves e 1.2-vila de Vidago, para a construção avulsa às regras de edificabilidade, às operações de loteamento urbano, áreas disciplinadas por projetos de ordenamento urbanístico, alinhamentos das edificações. A introdução de normas relacionadas com o regime extraordinário da Regularização das atividades económicas (RERAE), alteração das áreas mínimas da parcela para empreendimentos turísticos em espaço rural, alteração das normas para a unidade operativa do Parque Empresarial de Chaves e respectiva envolvente.

4-Apreciação da Proposta

4.1 Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Em 15 de maio de 2017, a Câmara Municipal de Chaves deliberou proceder à alteração ao PDM tendo em vista dar resposta à evolução das condições sócio económicas bem como a necessidade de garantir as disposições regulamentares contempladas nas medidas preventivas do PDM, a caducar, sem possibilidade de novo prolongamento, a adaptação do regulamento à regularização das atividades económicas, adaptação às necessidade e regulação do desenvolvimento do setor do turismo e de melhor gestão do Parque Empresarial de Chaves.
A Câmara Municipal, deliberou dispensar de avaliação ambiental à presente alteração ao plano nos termos do n.º 2 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com o fundamento de que as alterações em causa, são pontuais ao nível do regulamento, que servem para clarificar questões regulamentares relacionadas com a gestão do plano, não interferem na articulação com os outros planos e programas existentes, as alterações preconizadas não são suscetível de produzir efeitos no ambiente.
Foi determinado um prazo de 15 dias úteis (a contar da data da publicação) para a participação pública, durante o qual os interessados puderam formular sugestões e ou apresentar informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração do plano, tendo-se dado cumprimento ao estabelecido no n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
4.2 Compatibilidade ou conformidade da proposta de alteração com o instrumento de gestão territorial eficaz.
A proposta de alteração ao PDM traduz-se no seguinte:
1-Alteração do regulamento relativamente aos Espaços urbanos e urbanizáveis (classe I) na caraterização e destino de uso, nas parcelas em continuidade com o solo urbano, na construção avulsa permitindo a

instalação de sistemas individuais das infraestruturas nas redes de abastecimento e drenagem, nas regras de edificabilidade na cércea alinhamentos com novas regras para a cidade de Chaves a da Vila de Vidago, aglomerados urbanos e periurbanos de Chaves. Contempla também alteração aos parâmetros para as áreas disciplinadas por planos de urbanização.
A integração dos artigos ligados ao parque Empresarial de Chaves, aos empreendimentos de turismo em espaço rural, a introdução do artigo no âmbito do RERAE ligado às "Atividades Económicas" .
Não havendo reclassificação de solo não se identifica a existência de incompatibilidade na proposta de alteração com o IGT eficaz.

4.3 Fundamento técnico das soluções defendidas pela Câmara Municipal.
A fundamentação apresentada pela Camara municipal para as alterações baseia-se na necessidade de garantir a continuidade das normas das medidas preventivas do PDM que caducam este mês de Julho, a introdução no regulamento de regras que haviam sido alteradas e publicadas nomeadamente para o Parque Empresarial de Chaves e ainda adaptação do regulamento para a legalização das atividades económicas e novas regras para edificabilidade no espaço rural dos empreendimentos turísticos, permitindo assim um aumento do investimento no concelho que contribuirá para a revitalização económica local e tendencialmente para um maior desenvolvimento socioeconómico do Concelho de Chaves. Justificação que me parece possível de ser aceite, uma vez que as alterações pretendidas não preveem a reclassificação de novas áreas urbanas nem o aumento das mesmas no PDM atual.
As alterações do regulamento, implicam a alteração da redação dos seguintes artigos:
Introdução no Artigos 15ºdo nº 4-A, no artigo 18º-nova redação para o nº1 e alínea b) do nº1.
No artigo 19º-Regras de edificabilidade-nova redação do nº1 e introdução no nº2 as alíneas a) e a1) d), e) ficando revogadas as alíneas b) e c)e f). Foi introduzido o nº2A- alínea a), b) e ainda uma nova redação ao nº4
No artigo 20-operações de loteamento urbano-alteração da alínea b) do nº1, e revoga o nº2 na totalidade, no nº3 revoga a alínea c).
O artigo 22º-Edificação máxima-é revogado
O artigo 23º-Areas disciplinadas por planos de urbanização-introdução das alíneas a), b), c) e d) do nº2.
O artigo 24º- Áreas disciplinadas por projetos de ordenamento urbanístico-alteração do nº3 alínea a) e b) e revoga o nº4.
O artigo 25º-Transferências de capacidade construtiva- revoga o nº 5 e nº6 e o nº8
Introduz o artigo 29ºA-Parque empresarial de Chaves
O artigo 36º- -Instalações adstritas às explorações - dá nova redação à alínea b) do nº2 e introduz o nº3
O artigo 38º-Empreendimentos de turismo no espaço rural –é revogada a alínea a) do nº2.
Introduz o artigo 70ºA-Regularização no âmbito do RERAE
O artigo 73º-Regime transitório é revogado
É introduzido o anexo nº5-(referente ao artigo29º-A) Unidades Operativas do Parque Empresarial de Chaves-

Relativamente às alterações propostas em espaços urbanos e urbanizáveis (classe1) artigo 15°, e considerando as recomendações da Comissão Nacional do Território, nos termos da alínea b) do n°2 do artigo 184°do Dec-Lei n°80/2015, de 14 de maio, que sempre que ocorra alterações regulamentares pontuais como é este caso, em que nada alteram a classificação de solo constante na planta de ordenamento, estas alterações não estão sujeitas ao disposto no n°2 do artigo 82° da lei de Base da Politica Publica de Solo, Ordenamento do território e Urbanismo e ao n°1 do artigo 199° do RJIGT. Considera-se assim poder aceitar as alterações solicitadas.

5. Conclusão

Em face do exposto, considera-se que a presente proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de Chaves está em condições de merecer parecer favorável.

Técnica Superior

Rosario Magalhaes

ACTA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Realizada nos termos do n.º 4 do artigo 86º do Decreto-Lei n.º 80/99 de 14 de Maio.

Assunto: Alteração do PDM de Chaves- Alteração ao Regulamento..

1 IDENTIFICAÇÃO DO PLANO:

1	Designação:	Plano Diretor Municipal de Chaves
2	Localização:	Chaves
3	Concelho	Chaves
4	Freguesia(s)	Chaves
5	Proc.º Administrativo Nº	DSOT-IGT-41/2017
6	Data:	5 Julho de 2017

2 ACTA

Pelas 10:30 do dia 28 de julho de 2017 reuniu nas instalações da CCDR-N, no Porto, para a conferência Procedimental destinada a apreciar e emitir parecer sobre a Alteração ao Plano Diretor de Chaves-Alteração ao Regulamento.

Para além da CCDR-N, representada pela Arq. Rosário Magalhães esteve presente a, Camara Municipal de Chaves representada pela Arq.ª Ana Augusto e equipa técnica.

Apesar de convocados, não compareceram à reunião o representante APA- Administração da Região Hidrográfica do Norte, que justificou, o representante da Direção Regional Agricultura e Pescas do Norte, mas que justificou e deixou a seguinte informação "dado o teor da alteração, e desde que sejam asseguradas as questões relativas à condicionante RAN, não há qualquer inconveniente na ausência da DRAPN", o Turismo de Portugal, não se fez representar mas justificou, que irá enviar o parecer oportunamente. IAPMEI e ANPC, e não emitiu parecer.

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT

Apreciados os elementos apresentados pela Câmara Municipal de Chaves e conhecido o parecer emitido pela CCDR-N, que fazem parte da presente ata, foi decidido pelas entidades presentes emitir parecer favorável, devendo ser acolhidas as recomendações indicadas ou a indicar pelos pareceres das entidades.

Pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

Câmara Municipal de Chaves

Equipa técnica

Anexo: Inf. CCDR-N DSOT_ROM_6376/2017 de 27-07-2017

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 · 4150-304 PORTO · WWW.CCDR-N.PT
TEL.: 226 086 300 · FAX: 226 086 301 · E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT