RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS NO ÂMBITO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

I. ENQUADRAMENTO

A proposta de alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) foi aprovada em reunião do Executivo Municipal realizada em 30 de novembro de 2017. Na sequência da deliberação praticada, o documento em causa foi submetido a um período de discussão pública durante o prazo de 30 dias seguidos (com início no dia 4 de janeiro e termo no dia 2 de fevereiro do ano corrente), mediante publicação do Aviso n.º 155/2018 em Diário da República, 2.ª Série – N.º 2 – de 3 de janeiro, da divulgação através da afixação de editais nos lugares de estilo e da publicitação no sítio institucional do Município, em cumprimento das disposições combinadas previstas no n.º 2 do artigo 89.º, na alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º e nos n.os 2 e 3 do artigo 192.º, todos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado por RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

II. PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA

1. Da identificação dos requerimentos de participação pública registados no processo administrativo

Durante o período de discussão pública do procedimento de alteração do regulamento do PDM, apenas se encontra registada no respetivo processo administrativo uma participação formal de uma empresa, apresentada a coberto do requerimento n.º 260/18, de 1 de fevereiro, completada pelo requerimento n.º 272/18, de 2 de fevereiro, e mediante a utilização da ficha de participação disponível para o efeito na página da Internet do Município e nos serviços da Divisão de Gestão e Ordenamento do Território.

Em sede de atendimento e informação ao munícipe foram ainda solicitados alguns esclarecimentos, particularmente relacionados com o âmbito e objeto da alteração do PDM e da sua autonomia relativamente ao procedimento de revisão deste plano (ainda a decorrer).

2. Das razões que motivaram a apresentação do requerimento de participação

A empresa peticionária – *Solar Investment, Lda.* – pretende levar a efeito uma operação urbanística relacionada com um Estabelecimento Turístico, com a categoria de Hotel Cinco Estrelas, na freguesia de Outeiro Seco, em Chaves, no lugar conhecido por "Solar dos Montalvões", motivada pelas características particulares desta região e pela notoriedade do património construído que encontrou naquela localidade.

O investimento previsto está estimado em €5.000.000,0 (cinco milhões de euros) e consiste na reabilitação da edificação residencial senhorial existente, de linguagem erudita («Solar»), e pretende contribuir para a revitalização da economia local e regional, através da criação de cerca de 40 postos de trabalho diretos.

A empresa peticionária ambiciona «*restituir o "Solar dos Montalvões" à sua dimensão patrimonial, salvando-o do seu estado devoluto, atribuindo-lhe um novo futuro como estabelecimento hoteleiro e como referência*

diferenciadora da oferta flaviense e regional, de nível superior, ocupando uma posição de mercado precisa com pontos-chave de oferta.»

E mencionada a experiência da empresa na gestão hoteleira e a sua preocupação com a salvaguarda do património, pelo que considera que o investimento em causa vai oferecer um produto de saúde e bem-estar integrado e de excelência, diferenciador relativamente à oferta atualmente existente na região, envolvido num contexto arquitetónico de valor histórico e patrimonial.

Analisada a Proposta de Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves, a requerente encontra na sua redação uma série de "*impedimentos e obstáctulos que impossibilitam a viabilidade deste empreendimento em particular, assim como limitam em grande escala possíveis empreendimentos que possam surgir, limitando gravosamente o desenvolvimento da cidade e do município*".

Entende, também, "*que as possíveis alterações/ajustes ao regulamento que venham a ser introduzidas a favor deste investimento devem ser extensíveis a todo o território definido e disponível para propósitos turísticos similares, uma vez que a razão de ser de um investimento turístico passa sim por uma intervenção arquitectónica adequada e respeitadora da paisagem, mas não pode ficar penhorada ou condicionada por parâmetros e índices urbanísticos contrários às modernas políticas de mercados deste sector*".

Acrescenta, por ultimo, que não deve existir um território passível de desenvolvimento turístico, sem uma abordagem legislativa rigorosa, mas também ajustável a cada empreendimento na sua íntima relação com o espaço onde se pretende promover e que, com os atuais parâmetros urbanísticos definidos na proposta de alteração do regulamento do PDM, é impossível dar cumprimento aos critérios mínimos de elegibilidade previstos para a candidatura a fundos geridos pelo Turismo de Portugal que a requerente pretende levar a cabo.

A título complementar, estes serviços informam que o «Solar dos Montalvões» consta dos Estudos de caracterização e diagnóstico elaborados na 1ª fase do procedimento de revisão do PDM de Chaves, bem como do Inventário do Património Arquitetónico[1] como «*Edifício e estrutura >> Edifício >> Residencial senhorial >> Casa nobre >> Casa nobre >> Tipo planta quadrangular com pátio central*», com a seguinte descrição:

«Casa nobre de planta quadrangular irregular, com pátio central, composta por alas construídas em diferentes épocas do séc. 17 e 18, resultando numa planimetria e volumetria irregular, com nítidas diferenças de tratamento e má articulação espacial. O núcleo mais antigo corresponde, provavelmente, ao corpo da cozinha, a sul, a que se acrescentou, na primeira metade do séc. 18, a ala este e norte, dando origem a casa de planta em U. Este foi fechado pela ala oeste, com zona residencial, já construída em 1762, data em que o proprietário pede licença para construir a capela, no ângulo sudoeste, só concluída pela viúva, em 1784. A ala poente transforma-se assim na fachada principal, com ala residencial tardo-barroca, evoluindo em dois pisos e mezanino superior, com pilastras marcando três panos, rasgados por vãos abatidos, o central com portal, sobreposto por brasão, e janela de sacada e os laterais com janelas de peitoril, sendo o mezanino aberto por óculos. O portal brasonado acede ao pátio central, o piso térreo era destinado a lojas e o segundo aos salões nobres, não existindo, contudo, escada interior de interligação ou exterior de acesso a esse espaço mais público da casa, o que exigia ser acedido a partir da cozinha ou pela zona dos quartos, atravessando toda a parte privada. A capela tem já linguagem rococó e maior riqueza decorativa, com a fachada terminada em frontão de lances, e portal de verga reta entre duplas pilastras, suportando o entablamento e frontão curvo interrompido por vão. No interior, possuía retábulo em talha policroma e dourada, de planta côncava e três eixos, de estilo rococó, com influência da Escola de Braga. As restantes alas são mais irregulares e mais baixas, com vãos

[1] *In http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPASearch.aspx?id=0c69a68c-2a18-4788-9300-11ff2619a4d2 .*

retilíneos ou abatidos, possuindo escadas de acesso no topo da ala norte e na ala sul, nesta por sul e pelo pátio, onde a guarda é decorada com aletas. No interior, o piso térreo era destinado a lojas e o andar nobre a habitação, com tetos de apainelados de madeira, e cozinha. O vão decorado e datado de 1782, aberto virado ao pátio na ala oeste, pertenceria a uma janela de varandim ou de sacada ou a um portal, à frente do qual não se construiu a escada».

3. Do teor das observações e ou sugestões vertidas no requerimento apresentado

1.1. Independentemente da síntese da pretensão exposta no anterior ponto 2, a cópia da participação apresentada foi anexa ao presente relatório para o devido conhecimento. Analisadas as observações e as sugestões vertidas no requerimento apresentado, conclui-se que as mesmas se circunscrevem, resumidamente, à necessidade e oportunidade de aperfeiçoamento das regras de edificabilidade aplicáveis a estabelecimentos hoteleiros dentro e fora dos espaços urbanos e urbanizáveis com enquadramento nos artigos 19.º, 55.º e 58.º da proposta de alteração do Regulamento do PDM, nomeadamente, no que concerne aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

a) Índices de construção máximos aplicáveis;

b) Percentagem máxima de área total de solo impermeabilizado;

c) Número máximo de pisos/altura máxima admissível para as edificações.

1.2. A participação em causa alerta para o eventual impacto negativo da conjugação das normas citadas em termos gerais e abstratos, mas também no que concerne à situação individual e concreta da operação urbanística que a empresa peticionária pretende implementar e que se reparte em duas classes de espaços, de acordo com a disciplina urbanística preconizada no PDM de Chaves:

a) O «Solar dos Montalvões» insere-se em espaços da Classe 1 – Espaços urbanos e urbanizáveis, da Categoria 1.3 – Outros aglomerados, estando incluído num aglomerado com núcleo tradicional a preservar, de acordo com o previsto no Anexo N.º 4, por referência do artigo 65.º, do Regulamento do PDM;

b) A «Eira» (terreno contíguo ao solar – a norte) insere-se em espaços da Classe 4 – espaços agrícolas e florestais, da categoria 4.3 – espaços agroflorestais e subcategoria 4.3.a – espaços agroflorestais comuns).

III. RESPOSTA ÀS OBSERVAÇÕES E OU SUGESTÕES VERTIDAS NO REQUERIMENTO APRESENTADO

1. Metodologia de resposta às questões suscitadas pela empresa interessada

1.1. A resposta destes serviços à participação apresentada pela empresa interessada contempla uma ponderação em termos gerais e abstratos (no ponto 2), bem como em termos concretos, em função de cada uma das questões indicadas, para efeitos de fundamentação da proposta de decisão a adotar pelo Órgão Executivo Municipal.

1.2. Neste seguimento, foi estruturada uma resposta concreta para cada uma das questões suscitadas pela empresa interessada (no ponto 3), as quais estão organizadas em dois grupos associados às duas classes de espaços a que se reportam as sugestões apresentadas na participação.

1.3. A ponderação mencionada foi efetuada pelo Setor de Planos Municipais de Ordenamento do Território, envolvido no acompanhamento do procedimento de revisão do PDM e da elaboração da proposta de

alteração do texto do Regulamento do PDM em vigor, em articulação com a equipa responsável pela revisão do PDM de Chaves (GIPP, Lda.).

2. Resposta genérica às questões suscitadas pela empresa interessada

Ponderada toda a argumentação exposta na participação em causa, em termos gerais e abstratos, considera-se que a mesma é pertinente pela seguinte ordem de razões:

2.1. As alterações propostas ao texto do regulamento do PDM com incidência nos usos supletivos admissíveis em solos da classe 4 – Espaços agrícolas e florestais, em concreto, no que respeita a atividades, edificações ou instalações relacionadas com empreendimentos de turismo em espaço rural, resumiram-se à revogação da disposição prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 38.º, igualmente aplicável ao regime de edificabilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 58.º, bem como à atualização/uniformização da terminologia relacionada com a tipologia dos empreendimentos turísticos em todo o Regulamento do PDM, de acordo com o preceituado no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) aprovado pelo DL n.º 39/2008 de 7 de março, na redação dada pelo DL n.º 80/2017 de 30 de junho, na sequência do parecer emitido pelo Turismo de Portugal no âmbito da fase de acompanhamento deste procedimento.

2.2. A intenção subjacente à proposta de revogação da norma mencionada (alínea a) do n.º 2 do artigo 38.º, também aplicável na alínea a) do n.º 2 do artigo 58.º) tem por finalidade a viabilização de empreendimentos de turismo no espaço rural em parcelas de menor dimensão que, de outro modo, não têm tido possibilidade de implementação devido a uma exigência regulamentar, atualmente considerada desproporcionada, de uma parcela/prédio com área mínima de 40.000m2 ou 20.000m2, conforme se localize, respetivamente, dentro da área de proteção à zona urbana de Chaves delimitada na planta de ordenamento ou fora daquela área.

2.3. No entanto, a proposta de revogação desta norma (por ser considerada demasiado restritiva), não foi acompanhada de um ajustamento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis a parcelas de menor dimensão, o que poderá continuar a inviabilizar o desenvolvimento de determinados empreendimentos.

2.4. A título de exemplo, se o índice de construção de 0,15m^2/m^2 aplicável a uma parcela/prédio com área mínima de 20.000m^2 ou 40.000m^2 permite uma edificabilidade mínima razoável de 3.000m^2 e 6.000m^2, respetivamente; já em parcelas de menor dimensão, de 2.500 m^2, 5.000m^2 ou 10.000m^2, tal edificabilidade será substancialmente reduzida, situando-se nos 375m^2, 750m^2 e 1.500m^2, respetivamente, facto que poderá inviabilizar o desenvolvimento dos empreendimentos turísticos mencionados, atendendo às suas especificidades programáticas e funcionais.

2.5. Na mesma linha de raciocínio, o mesmo se aplica à percentagem máxima admissível de solo impermeabilizado (que se manteve nos 15%), bem como à altura máxima das edificações (que também se manteve nos 7,5m), parâmetros urbanísticos que acabam por ser prejudiciais em parcelas de menor dimensão e localizadas na proximidade dos perímetros urbanos.

2.6. Já para as situações integradas em solos da classe 1 – Espaços urbanos e urbanizáveis, foi aditada uma disposição excecional no artigo 19.º da Proposta de Alteração do Regulamento do PDM[2], em concreto, a alínea a) do n.º 2A, que preconiza o seguinte:

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

[2] Anteriormente prevista no artigo 22.º, cuja revogação já se propôs.

a) Quando se trate de edificações em parcelas situadas em áreas a submeter a planos de salvaguarda e valorização, em centros históricos ou em núcleos tradicionais dos aglomerados rurais, desde que o município reconheça que tal se justifica por razões de integração na envolvência ou de coerência formal da imagem urbana;»

3. Resposta a cada uma das questões suscitadas pela empresa interessada

GRUPO 1
PARCELA («EIRA») INTEGRADA EM ESPAÇOS DA CLASSE 4 – ESPAÇOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS, DA CATEGORIA 4.3 – ESPAÇOS AGROFLORESTAIS E SUBCATEGORIA 4.3.A – ESPAÇOS AGROFLORESTAIS COMUNS

QUESTÃO 1.1	**Aumento do índice de construção máximo admissível de 0,15m2/m2 para 0,8m2/m2**

A argumentação apresentada pela empresa tem por base a revogação da alínea a) do n.º 2 do artigo 58.º, que impunha a obrigatoriedade de uma área mínima da parcela com 40.000m^2 ou 20.000m^2 (4ha ou 2ha), conforme se localizasse dentro ou fora da área de proteção à zona urbana de Chaves, para referir que o atual índice de construção de 0,15m^2/m^2 se revela parcialmente adequado para terrenos com aquelas dimensões, mas é manifestamente insuficiente para parcelas de menor dimensão.

Sugere, neste sentido, um índice de 0,8m^2/m^2 para aplicação a parcelas com área igual ou inferior a 10.000m^2, de modo a viabilizar a proposta concreta de intervenção da empresa interessada dentro dos conceitos atuais de Hotelaria e Turismo, assim como de outras propostas que venham a surgir.

RESPOSTA

Em termos genéricos, esta questão já foi identificada e ponderada, reconhecendo-se a sua pertinência. No entanto, não se considera adequado o aumento generalizado dos índices de construção aplicáveis a empreendimentos desta natureza e nas subcategorias de espaços florestal ou agroflorestal comuns (4.1.A e 4.3.A, respetivamente). Pelo contrário, considera-se mais adequada a introdução de uma disposição normativa de caráter excecional, que poderá estar associada a parcelas com área igual ou inferior a 10.000m^2.

QUESTÃO 1.2	**Aumento da área de solo impermeabilizada , passando de 15% para 30%**

Não é apresentada argumentação específica sobre esta questão.

No entanto, subentende-se que segue a mesma linha de raciocínio da questão 1.1, com sugestão de aumento da percentagem máxima de impermeabilização de 15% prevista na alínea b) do n.º 2 artigo 58.º para os 30%, aplicável a parcelas com área igual ou inferior a 10.000m^2, de modo a viabilizar a proposta concreta de intervenção da empresa interessada dentro dos conceitos atuais de Hotelaria e Turismo.

RESPOSTA

Em termos genéricos, esta questão também já foi objeto de identificação e ponderação, reconhecendo-se a sua pertinência. No entanto, na mesma linha de raciocínio, não se considera adequado o aumento generalizado da percentagem máxima de solo impermeabilizado aplicável a empreendimentos desta natureza e admissíveis nas subcategorias de espaços florestal ou agroflorestal comuns (4.1.A e 4.3.A, respetivamente). Pelo contrário, considera-se mais conveniente a introdução de uma disposição normativa de caráter excecional, que poderá estar associada a parcelas com área de 10.000m^2.

QUESTÃO 1.3	Aumento da altura máxima das edificações

Tendo por base a pretensão da empresa participante, localizada na área denominada por "Quinta dos Montalvões", em Outeiro Seco (contemplando uma edificação residencial senhorial existente «Solar» de linguagem erudita, mas em situação de ruína e o terreno adjacente a norte «Eira»), é referido o seguinte:

O terreno que confronta a norte com a «Eira» foi objeto de uma operação de loteamento, sendo agora um terreno urbano. Já a parcela adjacente a sul – «Solar» – está inserida em solos da classe 1 – Espaços urbanos e urbanizáveis, não fazendo sentido o terreno «Eira», permanecer na Classe 4 – Espaços agrícolas e florestais. Com isto pretende a empresa afirmar que o que agora se solicita como revisão ao regulamento, irá, muito provavelmente, fazer parte da proposta de revisão do PDM e que aqui se está a propor de forma antecipada.

Ainda para fazer face à viabilidade construtiva deste empreendimento e em proporção com os restantes parâmetros, a empresa considera que também deverão ser revistos os índices de impermeabilização do solo, bem como o número máximo de pisos admissíveis. Em particular esse último, pois, por um lado, as características do terreno não se coadunam com o desenvolvimento de uma proposta em menor número de pisos, sendo que por outro lado, o Loteamento que confina a norte já prevê um número máximo de pisos idêntico. Sugere, neste sentido, um aumento da altura máxima das edificações de 7,5m para 12m.

RESPOSTA

De facto, o terreno «Eira» em causa ficará, por princípio, integrado em solo urbano no âmbito do procedimento de revisão do PDM. Aliás, na proposta preliminar[3] de ordenamento da revisão deste plano é prevista a classificação, como urbano, dos solos situados entre o atual perímetro urbano de Outeiro Seco e o terreno objeto da operação de Loteamento titulada pelo Alvará n.º 2/2011, promovida pelo Município de Chaves, numa lógica de colmatação entre dois espaços urbanos existentes e em contexto de proximidade, bem como de garantia da coerência do aglomerado urbano existente de Outeiro Seco.

Confirma-se que a operação de loteamento promovida pelo Município de Chaves, confinante a norte com a «Eira», prevê, nas especificações do seu alvará, um número máximo de 3 pisos acima do solo.

Também se confirma que o edifício residencial existente (Solar) tem uma altura aproximada de 12m de acordo com a descrição referida pela empresa interessada e também mencionada no ponto 2 do capítulo II deste relatório – edifício composto por "*dois pisos e mezanino superior, com pilastras marcando três panos, rasgados por vãos abatidos, o central com portal, sobreposto por brasão, e janela de sacada e os laterais com janelas de peitoril, sendo o mezanino aberto por óculos*", sendo que o pé-direito dos dois pisos inferiores é bastante superior ao considerado corrente na atualidade e o mezanino, uma espécie de meio piso ou piso intermédio com pé-direito inferior aos restantes pisos do edifício do solar, mas com pé-direito considerado atualmente corrente.

Contudo, seguindo a linha de raciocínio das respostas às questões anteriores, apesar de se reconhecer a pertinência das questões suscitadas, as mesmas não deverão consubstanciar uma alteração generalizada dos parâmetros de edificabilidade (no caso concreto, o aumento da altura das edificações de 7,5m para 12m) aplicáveis a todos os empreendimentos hoteleiros localizados nas subcategorias de espaços mencionadas no título do Grupo I de questões, mas poderá ser objeto de acolhimento numa norma de caráter excecional e tendo em consideração o contexto urbanístico existente – em termos de morfologia urbana e da tipologia das edificações.

[3] A proposta de ordenamento é designada de preliminar uma vez ainda carecer da aprovação das entidades exteriores ao município que integram a Comissão Consultiva (de acompanhamento) deste plano, não sendo, portanto, vinculativa na presente data.

GRUPO 2
EDIFÍCIO («SOLAR») INTEGRADO EM ESPAÇOS DA CLASSE 1 – ESPAÇOS URBANOS E URBANIZÁVEIS, DA CATEGORIA 1.3 – OUTROS AGLOMERADOS

QUESTÃO 2.1	Aumento do número de pisos, passando de 2 para 3, bem como o aumento da cércea máxima de 7,5m para 12m, correspondente aos 3 pisos acima da cota de soleira existentes

A alegação apresentada pela empresa menciona que, além das exceções previstas no artigo 19.º, referentes à altura dos edifícios, o artigo 13.º do Regulamento do PDM, referente à altura e cércea dos edifícios, permite também exceções para edifícios de especial interesse público. Neste sentido, julga a peticionária que parte das carências enumeradas estariam salvaguardadas, não representando assim um obstáculo à proposta de conceção do empreendimento em causa.

RESPOSTA

O argumento apresentado sobre o artigo 13.º do Regulamento do PDM, que remete em concreto, para o n.º 4 deste artigo, não pode ser aplicado uma vez configurar uma alteração às regras constantes do regulamento do PDM e, por conseguinte, ter de respeitar as formas de alteração dos instrumentos de gestão territorial, designadamente, através de planos de pormenor ou de urbanização sujeitos a ratificação, de acordo com o preconizado no 7.º parágrafo do preâmbulo do Regulamento do PDM.

Importa, pois, considerar apenas a nova redação proposta para o artigo 19.º do Regulamento do PDM, em concreto para o disposto na alínea a) do n.º 2, a saber:

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

a) A edificabilidade de um dado prédio, dada pela área bruta de construção, é função do cumprimento da moda da cércea e dos alinhamentos e recuos dominantes existentes e a manter na frente urbana em que se insere o prédio tal como é disposto no artigo 26.º, considerando-se como:

i. Moda da cércea – a cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;

ii. Frente urbana – superfície, em projeção vertical, definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;"

Assim como para a disposição normativa «2A» aditada ao artigo 19.º do Regulamento do PDM, a saber:

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

a) Quando se trate de edificações em parcelas situadas em áreas a submeter a planos de salvaguarda e valorização, em centros históricos ou em núcleos tradicionais dos aglomerados rurais, desde que o município reconheça que tal se justifica por razões de integração na envolvência ou de coerência formal da imagem urbana;

b) Nos casos em que se aplique o mecanismo de transferência de capacidade construtiva previsto no artigo 25.º."

Ou seja, com as novas normas supracitadas considera-se estar salvaguardado o acolhimento da pretensão da empresa requerente na parte inserida no perímetro urbano de Outeiro Seco, aglomerado com núcleo tradicional a preservar delimitado na planta de ordenamento, de acordo com o previsto no artigo 65.º (*Conjuntos patrimoniais*), que remete para o Anexo N.º 4, conjugado com o preconizado no artigo 5.º (*Preexistências*), todos do Regulamento do PDM, assim como as disposições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação relacionadas com a proteção de edificações construídas ao abrigo do direito anterior – artigo 60.º (*Edificações existentes*).

QUESTÃO 2.2	Aumento do índice de construção máximo admissível de 0,5m2/m2 para 1,5m2/m2

A empresa argumenta que na proposta de revisão (entenda-se, de alteração) do Regulamento do PDM já se encontra previsto o aumento do índice de construção de 0,5m^2/m^2 para 0,8m^2/m^2 e solicita, ao município, que garanta a aceitação de propostas de intervenção com índices até pelo menos 1,5 m^2/m^2, apesar da introdução da disposição normativa «2A» no artigo 19.º do regulamento, que permita ultrapassar todos parâmetros definidos no ponto 2 daquele artigo mediante as condições ali explanadas.

De igual modo poderia ser introduzida uma nova alínea que fosse clara em relação aos parâmetros mais abrangentes para este tipo de empreendimentos, uma vez que, no caso em concreto, as caraterísticas da parcela e do edificado existente, constituem uma condicionante física e limitadora de determinadas soluções programáticas e conceptuais, em que índices urbanísticos agora vigentes, condicionam gravemente uma proposta adequada e sustentável para aquela parcela.

RESPOSTA

Em resposta a esta questão considera-se suficiente o teor da disposição normativa «2A» aditada no artigo 19.º do Regulamento do PDM, em complemento da nova redação proposta para a alínea a) do n.º 2 do mesmo artigo, conjugada com o previsto no artigo 65.º (*Conjuntos patrimoniais*), que remete para o Anexo N.º 4, assim como no artigo 5.º (*Preexistências*), também do Regulamento do PDM, e com as disposições previstas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em matéria de proteção das edificações existentes (artigo 60.º).

IV. PONDERAÇÃO DAS SUGESTÕES E OU OBSERVAÇÕES APRESENTADAS

1. Na participação apresentada pela empresa interessada é solicitado o aperfeiçoamento de algumas soluções contempladas no projeto do Regulamento do PDM para efeitos de viabilização de estabelecimentos hoteleiros em parcelas/prédios de dimensão inferior a 10.000m2.
2. A participação apresentada não aponta qualquer desconformidade entre as normas preceituadas no projeto de alteração do Regulamento do PDM e o quadro legal em vigor sobre a matéria, nem com os princípios basilares enformadores da atividade de planeamento urbanístico confiados à Autarquia, tais como a equidade, a proporcionalidade, a justiça, a imparcialidade e a responsabilidade, entre outros.
3. Considerando que, independentemente de as questões suscitadas pela peticionária não implicarem uma modificação substantiva e ou formal das soluções plasmadas, provisoriamente, no projeto do Regulamento do PDM objeto de discussão pública, as mesmas foram alvo de ponderação por parte destes serviços, tendo em vista a fundamentação de uma proposta decisão por parte do executivo camarário, no que concerne à eventual introdução e aceitação de uma norma excecional e suplementar.
4. Atendendo ao exposto e embora se reconheça, genericamente, a pertinência das sugestões apresentadas pela empresa participante, aplicáveis ao seu caso concreto e a outros que possam vir a surgir, não se considera oportuno efetuar uma alteração generalizada de todos os parâmetros de edificabilidade aplicáveis a este tipo de empreendimentos e nas subcategorias de espaços em causa, por se considerarem excessivos e desproporcionados.
5. Pelo contrário, julga-se mais adequada a introdução de uma norma excecional, não discricionária, no texto do regulamento, sujeita a uma ponderação técnica devidamente fundamentada das operações urbanísticas

enquadráveis na Secção IX (*Situações especiais*) do Regulamento do PDM – designadamente nos artigos 49.º, 55.º e 58.º – indissociável do devido sancionamento por parte da Câmara Municipal.

6. Tal disposição normativa de caráter excecional poderá admitir, mediante o cumprimento de condições específicas e balizadas, a implementação de determinadas operações urbanísticas com parâmetros de edificabilidade diferentes daqueles que são atualmente admissíveis e cujas normas regulamentares aplicáveis tinham por base parcelas com área mínima de 20.000m2 ou 40.000m2, em vez de se proceder a uma alteração generalizada do estatuto de ocupação e utilização das componentes edificadas referentes a estabelecimentos hoteleiros ou de aldeamentos turísticos integrados na Secção IX (*Situações especiais*) do Regulamento do PDM.

7. Para o efeito, junto se apresenta a proposta de redação da disposição normativa de caráter excecional a aditar no artigo 58.º do Regulamento do PDM, que passa a constar do n.º 3 deste artigo, passando a atual redação do n.º 3 para o n.º 4 do mesmo artigo, nos moldes seguintes:

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

   a) Quando se trate de parcelas com área igual ou inferior a 10.000m²;

   b) Tais parcelas estejam situadas na contiguidade dos perímetros urbanos e seja garantida a sua integração no tecido urbano consolidado existente na envolvente;

   c) Os parâmetros de edificabilidade passam a ter os seguintes valores máximos:

      i. Índice de utilização: 0,8m2/m2;

      ii. Número de pisos acima da cota de soleira: 3;

      iii. Percentagem de impermeabilização do solo: 30%.

   4 - [anterior n.º 3]»

V. CONCLUSÕES E PROPOSTA DE ATUAÇÃO

1. Considerando que as sugestões e observações apresentadas pela empresa interessada não invocam qualquer desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais, apenas alertando para a necessidade de tais normas deverem ser ponderadas de forma a permitir o acolhimento de um projeto considerado estruturante pela peticionária e pela própria estrutura política municipal.

2. Considerando que a norma de caráter excecional que se pretende aditar na redação final do texto do Regulamento do PDM, não é passível de poder contrariar o âmbito, a natureza e o carácter normativo e operacional do seu conteúdo, uma vez não estar em causa qualquer comprometimento do princípio da legalidade a que o mesmo está subordinado.

3. Considerando que o aditamento a propor (introdução de uma norma excecional, muito concretamente, no artigo 58.º do Regulamento do PDM) não contraria os pareceres emitidos por entidades exteriores ao município no âmbito do acompanhamento do procedimento de alteração do PDM.

4. Atendendo às razões de facto e de direito expostas neste relatório e, uma vez que o mesmo será incorporado na proposta da Divisão de Gestão e Ordenamento do Território que será submetida a reunião dos órgãos executivo e deliberativo municipais para tomada de decisão definitiva sobre a alteração do texto do Regulamento

do PDM, considera-se que superiormente deverá ser adotada decisão no sentido da manutenção global do seu teor, mas com a introdução da norma excecional mencionada no n.º 7 do capítulo IV deste documento.

5. Mais se propõe que seja dado conhecimento do conteúdo do presente documento e da deliberação que vier a ser tomada sobre o mesmo à empresa interessada, para os devidos efeitos.

Chaves, 15 de fevereiro de 2018

A Técnica Superior,

(Ana Isabel Augusto, Arq.ª)

D.G.O.T
928

MUNICÍPIO DE CHAVES

PARTICIPAÇÃO Nº 1
(a preencher pelos serviços)

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Chaves

Nome: SOLAR INVESTMENT IMOBILIARIA LDA.
NIF: 514 567 520 **Profissão:**
Telefone: 00 39 348 4688769 **E-mail:**
Residência: PRAÇA DO BRASIL EDF. PRAÇA DO BRASIL LOJA 4, 5400-123 CHAVES
C. Postal: 5400-123 **Localidade:** CHAVES

Tendo tomado conhecimento da deliberação proferida pela Câmara Municipal em sua reunião ordinária realizada no dia 30 de novembro de 2017, sobre a abertura do período de Discussão Pública do procedimento de alteração do regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves venho, de acordo com o direito à participação previsto nos artigos 6.º e 88.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e após consulta da proposta deste plano, apresentar sugestões/observações/reclamações, nos seguintes termos:

CONFORME DESCRITIVO ANEXO

Data: 30/01/2018

Assinatura:

SOLAR INVESTMENT
IMOBILIARIA, LDA.
NIPC 514 567 520
A Gerência

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Chaves

Solar Investment Imobiliária Lda.
Contribuinte nº 514 567 520
Sede: Praça do Brasil, Edf. Praça do Brasil, Loja 4, 5400-123 Chaves.

Tendo tomado conhecimento da deliberação proferida pela Câmara Municipal em sua reunião ordinária realizada no dia 30 de Novembro de 2017, sobre a abertura do período de discussão pública do procedimento de alteração do regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves, vem, de acordo com o direito à participação previsto nos artigos 6º e 88º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e após consulta da proposta deste plano, apresentar sugestões, nos seguintes termos:

DA APRESENTAÇÃO:

A Solar Investment, Lda tem vindo a trilhar um arriscado percurso até à concretização e implementação de um Estabelecimento Turístico, com a categoria de Hotel Cinco Estrelas, em Chaves, na freguesia de Outeiro Seco mais especificamente no conhecido "Solar dos Montalvões", motivada pelas características particulares desta região bem como pela notoriedade do património construído que encontrou naquela localidade.

O Solar Thermal Institute, designação pela qual se pretende vir a ser reconhecido, terá um valor de investimento estimado em 5.000.000,00 € (cinco milhões de euros) e contribuirá de forma crucial para a revitalização da economia local e regional, bem como para a criação de cerca de 40 postos de trabalho diretos, que face à conjuntura nacional são objetivos fundamentais para a melhoria da qualidade de vida das populações e para o desenvolvimento socioeconómico do país.

Desde o primeiro momento que a requente ambicionou restituir o "Solar dos Montalvões" à sua dimensão patrimonial, salvando-o do seu estado devoluto, atribuindo-lhe um novo futuro como estabelecimento hoteleiro e como referência diferenciadora da oferta flaviense e regional, de nível superior, ocupando uma posição de mercado precisa com pontos-chave de oferta.

Estruturada na sua experiência de gestão hoteleira em paralelo com a preocupação de salvaguarda do património, a Solar Investment Lda. entende que este investimento vai oferecer um produto de saúde e bem-estar integrado, actualmente inexistente na região, e que não se resume apenas a uma estadia passageira ou a um tratamento padrão de spa, mas sim se amplifica e se diferencia pela oferta de produtos e serviços de excelência, que acolhe o cliente, revigorando corpo e espirito, imerso numa arquitectura histórica que acompanha esse mesmo conceito.

DO ENQUADRAMENTO:

Alicerçada nos seus fundamentados propósitos a requerente encontra na redacção à Proposta de Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves, uma série de impedimentos e obstáctulos que impossibilitam a viabilidade deste empreendimento em particular, assim como limitam em grande escala possíveis empreendimentos que possam surgir, limitando gravosamente o desenvolvimento da cidade e do município.

Entendemos que as possíveis alterações/ajustes ao regulamento que venham a ser introduzidas a favor deste investimento devem ser extensíveis a todo o território definido e disponível para propósitos turísticos similares, uma vez que a razão de ser de um investimento turístico passa sim por uma intervenção arquitectónica adequada e respeitadora da paisagem, mas não pode ficar penhorada ou condicionada por parâmetros e índices urbanísticos contrários às modernas políticas de mercados deste sector.

Podemos afirmar que não deve existir um território passível de desenvolvimento turístico, sem uma abordagem legislativa rigorosa, mas também ajustável a cada empreendimento na sua íntima relação com o espaço onde se pretende promover.

Acrescentar por ultimo que com os atuais parâmetros urbanísticos definidos é impossível dar cumprimento aos critérios mínimos de elegibilidade previstos para a candidatura a fundos geridos pelo Turismo de Portugal e que a requerente pretende levar a cabo.

DA ARGUMENTAÇÃO:
A saber para o caso em análise:

PARCELA EM AGRO-FLORESTAL COMUM (EIRA)

CARÊNCIAS	**No PDM**	**Na Proposta**	**Argumentação para proposta de ajustamento**
Aumento do índice de construção	0.15m2/m2	0.8m2/m2	Tomando por base a revogação da alínea a) do art. 58°, que impunha a obrigatoriedade de uma área mínima da parcela com 4ha ou 2ha, conforme se localizasse dentro ou fora da área de proteção à zona urbana de Chaves, o actual índice revela-se parcialmente adequado para terrenos com aquelas dimensões, sendo que ainda assim o índice
Aumento da área de solo impermeabilizada	15%	30%	

			0.15 m^2/ m^2 se mantem manifestamente insuficiente. Sugere-se um índice proposto de 0.8 m^2/ m^2 que poderia ser aplicado a parcelas com áreas menores ou iguais a 10.000 m^2 viabilizando esta proposta dentro dos conceitos atuais de Hotelaria e Turismo.
Aumento da altura máxima das edificações	7.5m	12 m Como referência ao número de pisos, que se propõe que seja de 3 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira.	O terreno contíguo (confrontação Norte) foi objeto de uma operação de loteamento, sendo agora um terreno urbano. O terreno contíguo (confrontação Sul, solar) está inserido em Classe 1-Espaços Urbanos e Urbanizáveis, não fazendo sentido o terreno "Eira", permanecer na Classe 4-Espaços Agrícolas e Florestais. Com isto pretende-se afirmar que aquilo que agora se solicita como revisão ao regulamento, irá, muito provavelmente, fazer parte da proposta de revisão do PDM e que aqui se esta a propor, de forma antecipada. Ainda para fazer face à viabilidade construtiva deste empreendimento e em proporção com os restantes parâmetros, deverão ser também revistos os índices de impermeabilização do solo, bem como o número máximo de pisos admissíveis. Em particular esse ultimo, pois por um lado, as características do terreno não se coadunam com o desenvolvimento de uma proposta em menor numero de pisos, sendo que por outro lado, o Loteamento que confina a norte já prevê um número máximo de pisos idêntico.

PARCELA EM ESPAÇO URBANO (SOLAR)

CARÊNCIAS	No PDM	Na Proposta	Argumentação para proposta de ajustamento
Aumento do número de pisos	2	3	Além das exceções previstas no artº 19, referentes à altura dos edifícios, o artº 13º do regulamento do PDM referente à altura e cércea dos edifícios, permite também exceções para edifícios de especial interesse público. Neste sentido julgo que parte das carências enumeradas estariam salvaguardadas não representando assim um obstáculo à proposta de conceção do Empreendimento.
Aumento de cércea máxima	Menor ou igual a 7.5m	12.0m que corresponde a 3 pisos acima da cota de soleira	
Aumento do índice de construção	0.5m2/m2	1.5m2/m2	Na proposta de revisão já se prevê o aumento de 0.5 para 0.8m^2/ m^2. Para o caso em análise deverá o município garantir a aceitação de propostas de intervenção com índices até pelo menos 1.5 m^2/ m^2, apesar de introduzido o ponto 2A no art. 19º que permite ultrapassar todos parâmetros definidos no ponto 2 daquele artigo mediante as condições ali explanadas. De igual modo poderia ser introduzido uma nova alínea que fosse clara em relação a parâmetros mais abrangentes para este tipo de empreendimento. Mais uma vez e no caso em concreto, as caraterísticas da parcela e do edificado existente, são por si só uma condicionante física limitadoras de determinadas soluções

			programáticas e conceptuais, em que índices urbanísticos agora vigentes, condicionam gravemente uma proposta adequada e sustentável para aquela parcela.

DA CONCLUSÃO:

Com base no exposto, propomos a esta edilidade que proceda ao respectivo aperfeiçoamento das peças legislativas que regulamentam as operações urbanísticas definidas e tipificadas como "Estabelecimentos Turísticos", de modo a alterar ou reajustar todos aqueles pontos e/ou alíneas que neste momento impossibilitam a promoção e licenciamento do empreendimento que se pretende levar a cabo.

Estamos certos que estas alterações estimulam a valorização do território para o desenvolvimento do turismo, potenciando a valorização e conservação do património histórico-cultural e alavancando economicamente o património natural e rural assegurando a sua conservação.

30 de Janeiro de 2018

SOLAR INVESTMENT IMOBILIÁRIA, LDA.
NIPC 514 567 520
A Gerência

Solar Investment Imobiliária Lda

MUNICÍPIO DE CHAVES

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Dados do Requerente

Requerente: Solar Investment	Planta Topog. nº:
Local da Obra: Outeiro Seco	Guia nº:
Freguesia: OUTEIRO SECO	Carta nº:
Natureza da Obra: Informação Prévia de Outras Operações Urbanísticas	Escala: 1:10.000
Proprietário:	Validade

Confrontações

Norte:	**O Responsável**
Sul:	
Nascente:	**Data**
Poente:	2018.01.24

O fornecimeno desta planta não implica qualquer compromisso quanto à aprovação da obra que vier a ser requerida ou concessão da respectiva licença. Deve o interessado delimitar o terreno pertencente à construção e indicar as confrontações

D.GOT 995

MUNICÍPIO DE CHAVES

PARTICIPAÇÃO Nº 1
(a preencher pelos serviços)

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Chaves

Nome: SOLAR INVESTMENT IMOBILIÁRIA LDA.
NIF: 514 567 520 **Profissão:**
Telefone: 0039 348 468 8769 **E-mail:** MATTEOARTHUR.COLOMBO@ITALIANREAMAUTHORS.IT
Residência: PRAÇA DO BRASIL EDF. PRAÇA DO BRASIL
C. Postal: 5400 - 123 **Localidade:** CHAVES

Tendo tomado conhecimento da deliberação proferida pela Câmara Municipal em sua reunião ordinária realizada no dia 30 de novembro de 2017, sobre a abertura do período de Discussão Pública do procedimento de alteração do regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves venho, de acordo com o direito à participação previsto nos artigos 6.º e 88.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e após consulta da proposta deste plano, apresentar sugestões/observações/reclamações, nos seguintes termos:

ELEMENTOS DIGITAIS A JUNTAR AO PEDIDO JÁ FEITO EM 30/1/2018. ANEXA 1 (UM) CD ROM COM A RESPETIVA INFORMAÇÃO EM FORMATO DIGITAL.

Data: 1/2/2018

Assinatura: SOLAR INVESTMENT IMOBILIÁRIA, LDA. NIPC 514 567 520 A Gerência

MUNICÍPIO DE CHAVES

PARTICIPAÇÃO Nº
(a preencher pelos serviços)

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Chaves

Nome: SOLAR INVESTMENT IMOBILIARIA LDA.
NIF: 514 567 520 **Profissão:**
Telefone: 00 39 348 468 8769 **E-mail:**
Residência: PRAÇA DO BRASIL EDF. PRAÇA DO BRASIL LOJA 4, 5400-123 CHAVES
C. Postal: 5400-123 **Localidade:** CHAVES

Tendo tomado conhecimento da deliberação proferida pela Câmara Municipal em sua reunião ordinária realizada no dia 30 de novembro de 2017, sobre a abertura do período de Discussão Pública do procedimento de alteração do regulamento do Plano Diretor Municipal de Chaves venho, de acordo com o direito à participação previsto nos artigos 6.º e 88.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e após consulta da proposta deste plano, apresentar sugestões/observações/reclamações, nos seguintes termos:

CONFORME DESCRITIVO ANEXO

CÂMARA MUNICIPAL DE CHAVES
EXP. GERAL
DATA: 30-1-2018
HORA:

Nº Registo -> 928
30-1-2018
D. GOT

CÂMARA MUNICIPAL CHAVES

Data: 30/01/2018

Assinatura:

SOLAR INVESTMENT
IMOBILIARIA, LDA.
NIPC 514 567 520
A Gerência