

será vedada a utilização por parte dessa entidade nos meses seguintes até ao cumprimento desse pagamento à Câmara Municipal de Almeirim.

Artigo 40.º

1 — As Instituições que recorrem ao aluguer ou serviço nas Piscinas Municipais ou Escola Municipal de Natação, devem possuir um seguro de acidentes pessoais específicos referente à actividade em que está englobado.

2 — O seguro de acidente pessoais deve cobrir um montante por morte e invalidez permanente e um montante para as despesas médicas.

3 — As características do seguro realizado devem constar no contrato de utilização celebrado entre a Câmara Municipal de Almeirim e a entidade.

Artigo 41.º

1 — As instalações poderão ser utilizadas pelas entidades a que forem cedidas, sendo vedada a sua subconcessão.

2 — A infracção ao disposto no número anterior implica a imediata cessação da cedência das instalações às entidades envolvidas.

CAPÍTULO 8

Disposições gerais

Artigo 42.º

A Câmara Municipal de Almeirim não se responsabiliza por quaisquer objectos desaparecidos ou deteriorados, assim como acidentes

ocorridos nas instalações motivados por procedimentos contrários ao estabelecido no presente Regulamento de Funcionamento, Utilização e Gestão do Complexo das Piscinas Municipais de Almeirim.

Artigo 43.º

1 — O não cumprimento do disposto neste Regulamento de Funcionamento, Utilização e Gestão do Complexo das Piscinas Municipais de Almeirim e a prática de actos contrários às leis ou prejudiciais aos outros utentes dará origem à aplicação pelo chefe de serviços, das penas de advertência ou da expulsão directa ou indirectamente conforme a gravidade do caso, sem embargo do recurso à autoridade.

2 — O utente expulso das instalações pode, em caso de reincidência, ser impedido de nelas ingressar pelo prazo mínimo de 15 dias.

3 — A detecção ao disposto no ponto 3 do artigo 6.º (sujar a água) referente, nomeadamente, ao acto de urinar na água das Piscinas, implica a suspensão do prevaricador por um ano e, no caso de reincidência, definitivamente. O impedimento definitivo só produzirá efeito após despacho do presidente da Câmara e ou deliberação da Câmara Municipal de Almeirim.

Artigo 44.º

Sobre todos os casos omissos decorrentes da aplicação do presente Regulamento, deliberará a Câmara Municipal de Almeirim.

Artigo 45.º

Este regulamento entra imediatamente em vigor após a deliberação do órgão autárquico competente para a sua aprovação.

ANEXO I

Preços e tarifas

Escola Municipal de Natação de Almeirim

(Em euros)

Escalão etário	Mensalidade	T. inscrição	Seguro	Cartão	Seguro acompanhante
Bebés até 3 anos	21,65	4,00	7,00	5,00	7,00
De 3 a 5 anos	23,70	4,00	7,00	5,00	—
De 6 a 9 anos	23,70	4,00	7,00	5,00	—
De 10 a 14 anos	Até 13 anos — 23,70 > 13 anos — 26,80	4,00	7,00	5,00	—
Maiores de 15	26,80	4,00	7,00	5,00	—
1 vez/semana	3-12 — 17,50 >13 anos — 20,60	4,00	7,00	5,00	—

Horário livre:

Hora:

Com cartão — 2,15 euros;
Sem cartão — 2,95 euros.

50% da mensalidade de Junho é paga no acto da inscrição.

Os restantes 50% serão divididos em oito parcelas iguais a adicionar às mensalidades de Outubro a Maio.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABECEIRAS DE BASTO

Deliberação n.º 2332-A/2007

Joaquim Barroso de Almeida Barreto, presidente da Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Cabeceiras de Basto aprovou em 15 de Setembro de 2005, o Plano de Urbanização da Vila do Arco de Baúlhe nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro.

Nos termos da alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, publica-se em anexo a deliberação da Assembleia Municipal acima referida, o Regulamento do Plano, a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes.

29 de Outubro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Joaquim Barroso de Almeida Barreto*.

Certidão

José Miguel de Araújo Pereira, chefe de divisão da Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto, designado para prestar apoio administrativo à Assembleia Municipal de Cabeceiras de Basto, certifico que a Assembleia Municipal de Cabeceiras de Basto, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou, em 15 de Setembro de 2005, o Plano de Urbanização da Vila do Arco de Baúlhe nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

29 de Outubro de 2007. — O Chefe de Divisão da DAF, (*Sem Assinatura*.)

**Regulamento do Plano de Urbanização
da Vila do Arco de Baulhe**

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente diploma constitui o Regulamento do Plano de Urbanização da Vila do Arco de Baulhe e estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo abrangido pelo Plano de Urbanização da Vila do Arco de Baulhe, adiante designado abreviadamente por PUVAB.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

O presente regulamento aplica-se a toda a área delimitada na planta de zonamento e designada como Limite do Plano de Urbanização da Vila do Arco de Baulhe.

Artigo 3.º

Objectivos

São objectivos do PUVAB:

- 1 — Potenciar a centralidade existente em torno da rotunda do arco com a criação de um centro cívico;
- 2 — Definir um sistema viário em forma de anel envolvente ao núcleo urbano tradicional da Vila e, alternativo à EN 206 e à EN 210;
- 3 — Induzir a ocupação urbana contínua entre o núcleo tradicional da vila e os aglomerados envolventes;
- 4 — Constituir a estrutura ecológica que integra as zonas de Reserva Agrícola Nacional, zonas verdes urbanas e de enquadramento.

Artigo 4.º

Composição do Plano

1 — O PUVAB é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento à escala 1:5000;
- c) Planta de condicionantes à escala 1:5000.

2 — O PUVAB é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução das intervenções municipais previstas;
- c) Planta de enquadramento à escala 1:10 000, 1:25 000, 1:600 000;
- d) Plantas extracto do PDM de Cabeceiras de Basto à escala 1:10 000;
- e) Planta do património à escala 1:5000;
- f) Planta do traçado esquemático das infra-estruturas à escala 1:5000;
- g) Planta do traçado esquemático da rede de abastecimento de água à escala 1:5000;
- h) Planta do sistema urbano de circulação do transporte público, privado e estacionamento à escala 1:5000;
- i) Planta da situação existente à escala 1:5000;
- j) Carta da estrutura ecológica à escala 1:5000;
- l) Planta com indicação das operações urbanísticas.

Artigo 5.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

O PUVAB altera o Plano Director Municipal, aprovado pela resolução do Conselho de Ministros n.º 85/95, publicada no *Diário da República*, n.º 205, de 5 Setembro de 1995 (1.ª Série D), pelo que dentro dos limites da sua intervenção apenas este tem aplicação.

Artigo 6.º

Vinculação e utilização

1 — As disposições do PUVAB são de cumprimento obrigatório, tanto nas acções da responsabilidade da Administração Pública, como nas da iniciativa privada.

2 — Para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, são sempre considerados cumulativamente os referentes à planta de zonamento e à planta de condicionantes, segundo a legislação em vigor.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos de aplicação deste Regulamento adoptam-se as seguintes definições:

a) Alinhamento — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

b) Altura da fachada — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda, sendo a cota média do terreno marginal à fachada, o ponto médio da linha de intersecção entre o plano da fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada;

c) Anexo — construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos, etc;

d) Área bruta de construção — valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

e) Área de implantação — valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

f) Cave — área enterrada ou semienterrada, coberta por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do pavimento do espaço público mais próximo forem iguais ou inferiores a 0,60 m no ponto médio da fachada principal, e inferior a 1,20 m nos cunhais da fachada principal confinante com a via pública;

g) Conjunto arquitectónico — agrupamento homogéneo de construções urbanas, ou rurais, notável pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, e suficientemente coerente para ser objecto de uma delimitação topográfica.

h) Densidade habitacional — valor, expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;

i) Densidade populacional — valor expresso em hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;

j) Edifício — construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura, destinada a servir de habitação com um ou mais alojamentos/fogos ou outros fins;

l) Edifício de habitação multifamiliar — edifício destinado à habitação de mais que uma família;

m) Edifício de habitação unifamiliar — edifício destinado à habitação de uma só família;

n) Fachada — são as frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados; identificam-se com as designações de fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachadas laterais esquerda e direita e fachada tardoz;

o) Fogo — lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado, com uma entrada independente que lhe dê acesso (quer directamente, quer através de jardim ou terreno) a uma vai ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc);

p) Índice de construção — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice; o índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante a área base onde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área em causa; é a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos; é o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo);

g) Índice de impermeabilização — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

r) Índice de implantação — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice; o índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote consoante a área base onde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área em causa; é a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos; é o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo);

s) Infra-estruturas — sistemas complementares ao funcionamento correcto do habitat, compreendendo nomeadamente as vias de acesso, o abastecimento de água, as redes eléctrica e telefónica, a rede de gás, a rede de saneamento e a rede de escoamento de águas pluviais;

t) Infra-estruturas viárias — sistema de espaços que integram a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e o estacionamento;

u) Logradouro — área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente, se encontra conexas com ele, servindo de jardim quintal ou pátio;

x) Lote — fracção delimitada de solo urbano resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

z) Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;

aa) Perímetro urbano — demarcação do conjunto das áreas urbanas e de expansão urbana no espaço físico dos aglomerados, e que compreende: os solos urbanizados, os solos cuja urbanização seja possível programar e os solos afectos à estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano;

bb) Platibanda — muro de limitação de um terraço ou telhado com altura igual ou inferior a 1,20 m;

cc) Profundidade máxima da construção — dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardo de um edifício;

dd) Restrição de utilidade pública — limitações ao direito de propriedade impostos por lei que visam a realização de interesses públicos abstractos;

ee) Servidão administrativa — encargo imposto num prédio, mas em benefício ou proveito da utilidade pública de bens nominais, quer estes possam corresponder à noção de prédio quer não, como sucede com as estradas, as águas públicas, as linhas de transmissão e distribuição de energia, os aeródromos e aeroportos, as obras de fortificação militar, os paióis, etc;

ff) Solo urbano — aquele para o qual é reconhecida a vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos

CAPÍTULO I

Disposições gerais das servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Identificação

1 — Na área de intervenção do PUVAB, aplicam-se todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos previstas na legislação em vigor, designadamente as seguintes:

a) Domínio público hídrico:

a.1) Leitões e margens dos cursos de água.

b) Linhas eléctricas de média e alta tensão;

c) Vias de transporte e comunicações:

c.1) Estradas Nacionais:

c.1.1) A7/IC5;

c.1.2) Estradas nacionais n.º 205, n.º 206 e n.º 210.

c.2) Rede ferroviária.

d) Reserva Agrícola Nacional;

e) Reserva Ecológica Nacional;

f) Património Edificado e Natural:

f.1) Edifícios Públicos de reconhecido valor arquitectónico:

f.1.1) Igreja Paroquial/Igreja de S. Martinho (identificado como n.º 1 na planta de condicionantes);

f.1.2) Capela de Nossa Senhora dos Remédios (identificado como n.º 2 na planta de condicionantes);

f.1.3) Estação de Caminhos de Ferro de Arco de Baulhe (identificado como n.º 3 na planta de condicionantes);

f.1.4) Antiga Escola Primária/Jardim de Infância (identificado como n.º 4 na planta de condicionantes);

f.1.5) Escola Primária (identificado como n.º 5 na planta de condicionantes).

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes à escala 1:5000.

Artigo 9.º

Regime jurídico

O regime jurídico do uso, ocupação e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições identificadas no artigo anterior, obedece à legislação aplicável.

CAPÍTULO II

Outras condicionantes

Artigo 10.º

Ruído

1 — Para efeitos de aplicação do PUVAB toda a sua zona de intervenção é classificada como mista.

2 — O uso, ocupação e transformação do solo, nestas zonas, está sujeito ao estabelecido na legislação aplicável.

Artigo 11.º

Cursos de água não navegáveis nem fluviáveis

Estão sujeitas ao regime hídrico as linhas de escoamento de água identificados na planta de zonamento.

TÍTULO III

Usos do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 12.º

Classificação do solo

Para efeitos de ocupação, uso e transformação, o solo incluído na área delimitada na planta de zonamento do Plano de Urbanização da Vila do Arco de Baulhe está classificado como solo urbano.

CAPÍTULO II

Solo urbano

Artigo 13.º

Qualificação do solo

1 — A qualificação do solo urbano compreende as seguintes categorias de espaço:

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos cuja urbanização é possível programar;
- c) Solos afectos à estrutura ecológica.

2 — Os solos urbanizados, os solos cuja urbanização é possível programar e os solos afectos à estrutura ecológica definem o perímetro urbano, que se encontra representado graficamente na Planta de Zonamento como limite do PUVAB.

Artigo 14.º

Categorias e subcategorias

1 — A qualificação do solo urbano compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço, delimitadas na planta de zonamento à escala 1:5000:

Qualificação do solo	Qualificação do solo		
Classes de espaço	Categorias de espaço	Subcategorias de espaço	Níveis
Solo urbano	Solos urbanizados	Solos urbanizados	Solos urbanizados de alta densidade. Solos urbanizados de média densidade. Solos urbanizados de baixa densidade. —
		Solos de equipamentos colectivos	—
	Solos cuja urbanização é possível programar.	Solos de urbanização programada ...	Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo I. Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo II. Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo III. Solos de urbanização programada de média densidade. Solos de urbanização programada de baixa densidade. —
	Solos de equipamentos colectivos programados.	—	—
	Solos afectos à estrutura ecológica.	—	—

2 — Cumulativamente às classes, categorias e subcategorias do quadro anterior, podem sobrepor-se outras componentes do zonamento do território, nomeadamente as que se encontram no quadro seguinte:

Qualificação do solo	Qualificação do solo		
Classes de espaço	Categorias de espaço	Subcategorias de espaço	Níveis
Outras componentes do zonamento do território.	Infra-estruturas	Sistemas públicos de saneamento básico. Estrutura viária	— Rede viária principal. Rede viária secundária. Rede viária terciária.
	Património edificado	—	—

Artigo 15.º

Identificação dos espaços

A identificação dos espaços referidos no artigo anterior é a constante da Planta de Zonamento, de acordo com o grafismo próprio consignado na legenda respectiva.

SUBCAPÍTULO I

Solos urbanizados

Artigo 16.º

Definição e subcategorias

Os solos urbanizados são aqueles que têm vocação urbana e compreendem as seguintes categorias:

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos de equipamentos colectivos.

SECÇÃO I

Solos urbanizados

Artigo 17.º

Identificação e níveis

1 — Consideram-se solos urbanizados aqueles cujos terrenos se encontram ocupados, por edificação parcial ou total das parcelas e ou lotes, possuindo um elevado nível de infra-estruturas/actividades e se destinam predominantemente a edificações complementares de suporte às actividades urbanas.

2 — Os solos urbanizados compreendem os seguintes níveis:

- a) Solos urbanizados de alta densidade;
- b) Solos urbanizados de média densidade;
- c) Solos urbanizados de baixa densidade.

SUBSECÇÃO I

Solos urbanizados de alta densidade

Artigo 18.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos com uma ocupação compacta das parcelas por edifícios encostados entre si, em fachadas de edificação contínua, integrando grande número de edificações de valor patrimonial associadas ao processo histórico de construção da vila e da formação da sua identidade e memória cultural, constituem o núcleo tradicional da vila.

Artigo 19.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de promover a revitalização do núcleo tradicional da vila, a conservação, reabilitação ou preservação dos edifícios existentes, com respeito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

a) Regras gerais aplicáveis:

a.1) Processo de licenciamento integrando levantamento desenhado rigoroso da fachada do edifício existente e dos edifícios das parcelas vizinhas, acompanhado de documentação fotográfica de fachadas e pormenores de arquitectura relevantes;

a.2) Altura da fachada igual ou inferior à média dos 4 edifícios contíguos de cada lado da parcela objecto de edificação;

a.3) Profundidade máxima da construção igual ou inferior à média obtida em planta topográfica à escala 1:500, para os 4 edifícios contíguos de cada lado da parcela objecto de edificação, tendo um máximo de 18 m;

b) Regras aplicáveis a parcelas a edificar:

b.1) Índice de implantação igual ou inferior a 0,6;

b.2) Índice de construção igual ou inferior a 0,8;

b.3) Alinhamento da fachada no mesmo plano de muro existente com altura superior a 1,5 m, e num plano recuado de 2 m em relação ao muro ou limite da parcela se a sua altura for inferior a 1,5 m;

b.4) Área de construção para habitação de 60% a 100%, e para comércio e serviços de 40% a 0%.

c) Regras aplicáveis a parcelas edificadas, objecto de obras de reconstrução e ampliação:

c.1) Índice de implantação igual ou inferior a 0,8;

c.2) Índice de construção igual ou inferior a 0,8;

c.3) Alinhamento da fachada no mesmo plano da fachada do edifício existente.

c.4) Área de construção para habitação de 80% a 100%, e para comércio e serviços de 20% a 0%.

SUBSECÇÃO II

Solos urbanizados de média densidade

Artigo 20.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos essencialmente ocupados por edifícios isolados, associados a habitação unifamiliar e multifamiliar, que abrangem as áreas envolventes ao núcleo tradicional da vila, formalizadas na margem da Rua Capitão Elisio de Azevedo e EN 206.

Artigo 21.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de promover a renovação arquitectónica das zonas edificadas, com res-

peito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

a) Regras gerais aplicáveis:

a.1) Altura da fachada do alçado principal igual ou inferior a 6,5 m, e do alçado posterior igual ou inferior a 9 m;

a.2) Profundidade máxima da construção igual ou inferior à média em planta topográfica à escala 1:500, dos 4 edifícios contíguos de cada lado da parcela objecto de edificação, tendo um máximo de 18 m;

a.3) Área de construção destinada preferencialmente a habitação, podendo até 40% destinar-se a comércio e serviços se não existir um estabelecimento com as mesmas valências num raio de 70 m.

b) Regras aplicáveis a parcelas a edificar:

b.1) Índice de implantação igual ou inferior a 0,6;

b.2) Índice de construção igual ou inferior a 0,8;

b.3) Alinhamento da fachada conforme a média obtida na mesma fachada para os quatro edifícios contíguos de cada lado da parcela objecto de edificação, com um mínimo de afastamento à via de 3 m, quer se trate de via existente ou proposta e desde que não integre um dos tipos de via previstos no plano rodoviário nacional, caso em que se observa a legislação aplicável;

c) Regras aplicáveis a parcelas edificadas, objecto de obras de reconstrução e ampliação:

c.1) Índice de implantação igual ou inferior a 0,8;

c.2) Índice de construção igual ou inferior a 0,8;

c.3) Alinhamento da fachada no mesmo plano da fachada do edifício existente.

SUBSECÇÃO III

Solos urbanizados de baixa densidade

Artigo 22.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos situados nas áreas urbanas dos bairros ou aglomerados envolventes como Cerca Nova, Estação, Tarímbula, Caneiro, Quinta, Carvalhal.

Artigo 23.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de promover a colmatação e a consolidação dos pequenos aglomerados de edifícios, com respeito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

a) Regras gerais aplicáveis:

a.1) Altura da fachada do alçado principal igual ou inferior a 6,5 m, e do alçado posterior igual ou inferior a 9 m;

a.2) Profundidade máxima da construção igual ou inferior à média obtida em planta topográfica à escala 1:500, para os 4 edifícios contíguos de cada lado da parcela objecto de edificação, tendo um máximo de 18 m;

a.3) Área de construção destinada preferencialmente a habitação, podendo até 40% destinar-se a comércio e serviços se não existir um estabelecimento com as mesmas valências num raio de 70 m.

b) Regras aplicáveis a parcelas a edificar e a parcelas edificadas, objecto de obras de reconstrução e ampliação:

b.1) Índice de implantação igual ou inferior a 0,6;

b.2) Índice de construção igual ou inferior a 0,6;

b.3) Alinhamento das fachada pelos edifícios contíguos de cada lado da parcela objecto de edificação.

c) Regras aplicáveis a lotes:

c.1) Normas constantes dos regulamentos do loteamento.

SECÇÃO II

Solos de equipamentos colectivos

Artigo 24.º

Identificação

Designam-se por solos de equipamentos colectivos os espaços que se encontram ocupados por equipamentos urbanos de carácter público, cooperativo, associativo ou privado e que se destinam a satisfazer o interesse colectivo, designadamente os que se referem às áreas da educação, cultura, desporto, recreio e lazer, saúde, segurança social, protecção civil e segurança, administração pública e terceira idade.

Artigo 25.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de promover a adequação dos edifícios de equipamentos existentes às novas exigências funcionais necessárias à implementação de valências que não justifiquem a construção de novos edifícios, sendo proibida a sua utilização para uso habitacional e industrial.

2 — Nestes espaços a Câmara Municipal pode admitir a inclusão do uso comercial desde que integrado num projecto de conjunto que abranja a totalidade ou parte do espaço delimitado na planta de zonamento.

3 — A área coberta das operações urbanísticas a realizar nestes espaços tem que ser igual ou inferior a 60% da área de intervenção.

SUBCAPÍTULO II

Solos cuja urbanização é possível programar

Artigo 26.º

Definição e subcategorias

1 — Os solos cuja urbanização é possível programar são aqueles que se destinam a suportar iniciativas de desenvolvimento de actividades urbanas e outras que lhes sejam complementares.

2 — Os solos cuja urbanização é possível programar compreendem as seguintes categorias:

- a) Solos de urbanização programada;
- b) Solos de equipamentos colectivos programados.

SECÇÃO I

Solos de urbanização programada

Artigo 27.º

Identificação e níveis

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços destinam-se a estabelecer as frentes urbanas articuladoras de espaços públicos existentes ou a edificar e o remate e consolidação de frentes urbanas com edifícios de habitação multifamiliar, devendo destacar-se pela qualidade arquitectónica.

2 — Os solos de urbanização programada compreendem os seguintes níveis:

- a) Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo I;
- b) Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo II;
- c) Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo III;
- d) Solos de urbanização programada de média densidade;
- e) Solos de urbanização programada de baixa densidade.

SUBSECÇÃO I

Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo I

Artigo 28.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos que pela singularidade da sua localização, capacidade de remate e articulação

da forma urbana do quarteirão e espaço público onde se inserem, reúnem condições para vir a adquirir expressão e actividades próprias da categoria de espaços urbanos de alta densidade.

Artigo 29.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de promover a criação da frente edificada do Centro Cívico, devendo destacar-se pela qualidade arquitectónica e pela boa articulação com a frente edificada a nascente e a poente, com respeito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

- a) Edifícios de habitação multifamiliar;
- b) Remate superior da fachada com platibanda;
- c) Altura da fachada igual ou inferior a 17,5 m;
- d) Profundidade máxima da construção igual ou inferior a 18 m;
- e) Índice de implantação igual ou inferior a 0,6;
- f) Índice de construção igual ou inferior a 1,5;
- g) Alinhamento da fachada a 15 m do lancil do arruamento fronteiro, quer se trate de via existente ou proposta e desde que não integre um dos tipos de via previstos no plano rodoviário nacional, caso em que se observa a legislação aplicável;
- h) Área de construção para habitação de 70% a 80%, para comércio e serviços de 30% a 20%.

SUBSECÇÃO II

Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo II

Artigo 30.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos que se situam nas áreas envolventes às fachadas nascente e poente da Alameda do Centro Cívico, e à área marginal ao cruzamento da EN 206 com a EN 205.

Artigo 31.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços destinam-se à criação de frentes urbanas articuladoras de espaços públicos existentes ou a edificar e o remate e consolidação de frentes urbanas com edifícios de habitação multifamiliar, devendo destacar-se pela qualidade arquitectónica, com respeito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

- a) Edifícios de habitação multifamiliar;
- b) Remate superior da fachada com platibanda;
- c) Altura da fachada igual ou inferior a 14,5 m;
- d) Profundidade máxima da construção igual ou inferior a 18 m;
- e) Índice de implantação igual ou inferior a 0,6;
- f) Índice de construção igual ou inferior a 1,2;
- g) Alinhamento da fachada a 10 m do lancil do arruamento fronteiro, quer se trate de via existente ou proposta, excepto nos casos em que se verifiquem alinhamentos já definidos pelas construções existentes. Nas vias que integre um dos tipos de via previstos no plano rodoviário nacional, observar-se-á a legislação aplicável;
- h) Área de construção para habitação de 70% a 80%, para comércio e serviços de 30% a 20%.

SUBSECÇÃO III

Solos de urbanização programada de alta densidade do Tipo III

Artigo 32.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos que se situam nas áreas envolventes à EN 206, ao Largo da Estação do Arco,

ao tardoz da Estação de Camionagem e ao quarteirão da serração do Arco.

Artigo 33.º

Princípios e regime

1 — As operações de urbanização e edificação a realizar nestes espaços têm de promover a criação das frentes urbanas articuladoras de espaços públicos existentes ou a edificar e o remate e consolidação de frentes urbanas com edifícios de habitação multifamiliar, devendo destacar-se pela qualidade arquitectónica, com respeito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

- a) Edifícios de habitação multifamiliar;
- b) Remate superior da fachada com platibanda;
- c) Altura da fachada igual ou inferior a 11,5 m;
- d) Profundidade máxima da construção igual ou inferior a 15 m;
- e) Índice de implantação igual ou inferior a 0,6;
- f) Índice de construção igual ou inferior a 1,2;
- g) Alinhamento da fachada a 10 m do lancil do arruamento fronteiro, quer se trate de via existente ou proposta e desde que não integre um dos tipos de via previstos no plano rodoviário nacional, caso em que se observa a legislação aplicável;
- h) Área de construção para habitação de 70% a 80%, para comércio e serviços de 30% a 20%.

SUBSECÇÃO IV

Solos de urbanização programada de média densidade

Artigo 34.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos que se situam nas áreas envolventes ao núcleo tradicional da vila, designadamente nos lugares do Caneiro, Serra, Carvalhal, Baúlhe, e áreas marginais à EN 205 e à EN 210.

Artigo 35.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços devem promover a colmatação dos espaços vazios marginais à EN 206 e à EN 205 e a definição das áreas edificativas envolventes ao núcleo urbano tradicional e aos aglomerados urbanos envolventes, com respeito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

- a) Edifícios de habitação multifamiliar/unifamiliar;
- b) Altura da fachada igual ou inferior a 11,00 m para remate superior da fachada em platibanda;
- c) Altura da fachada igual ou inferior a 9,80 m para remate superior da fachada em beirado de telhado;
- d) Altura da fachada do tardoz do edifício igual ou inferior a 14,00 m para remate superior da fachada em platibanda;
- e) Altura da fachada do tardoz do edifício igual ou inferior a 12,80 m para remate superior da fachada em beirado de telhado;
- f) Profundidade máxima da construção igual ou inferior a 12 m;
- g) Índice de implantação igual ou inferior a 0,5;
- h) Índice de construção igual ou inferior a 1,0;
- i) Densidade habitacional igual ou inferior a 40 fogos/ha;
- j) Alinhamento da fachada a 6 m do lancil do arruamento fronteiro, quer se trate de via existente ou proposta e desde que não integre um dos tipos de via previstos no plano rodoviário nacional, caso em que se observa a legislação aplicável;
- l) Área de construção para habitação de 90% a 95%, para comércio e serviços de 10% a 5%, localizado obrigatoriamente em edifícios com frente para largos ou praças.

SUBSECÇÃO V

Solos de urbanização programada de baixa densidade

Artigo 36.º

Características

Os espaços incluídos nesta categoria correspondem a solos que se situam nas áreas periféricas à vila, onde a habitação em edifícios isolados ou em pequenos conjuntos de edifícios agrupados é complementada por actividades agrícolas.

Artigo 37.º

Princípios e regime

1 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de promover a colmatação das áreas livres localizadas entre o núcleo tradicional e as zonas urbanizadas envolventes, com respeito pela legislação em vigor e regulamento municipal de urbanização e edificação.

2 — As operações urbanísticas a realizar nestes espaços têm de respeitar as seguintes condições:

- a) Edifícios de habitação unifamiliar;
- b) Edifícios de habitação multifamiliar com um máximo de quatro fracções;
- c) Altura da fachada igual ou inferior a 7,50 m para remate superior da fachada em platibanda;
- d) Altura da fachada igual ou inferior a 6,50 m para remate superior da fachada em beirado de telhado;
- e) Altura da fachada do tardoz do edifício igual ou inferior a 10,50 m para remate superior da fachada em platibanda;
- f) Altura da fachada do tardoz do edifício igual ou inferior a 9,50 m para remate superior da fachada em platibanda;
- g) Profundidade máxima da construção igual ou inferior a 10 m;
- h) Índice de implantação igual ou inferior a 0,5;
- i) Índice de construção igual ou inferior a 0,8;
- j) Densidade habitacional igual ou inferior a 20 fogos/ha;
- l) Alinhamento da fachada a 7 m do lancil do arruamento fronteiro, quer se trate de via existente ou proposta e desde que não integre um dos tipos de via previstos no plano rodoviário nacional, caso em que se observa a legislação aplicável;
- m) Área de construção para habitação de 85% a 100%, para comércio e serviços de 15% a 0%, localizado obrigatoriamente em edifícios com frente para largos ou praças.

SECÇÃO II

Solos de equipamentos colectivos programados

Artigo 38.º

Identificação

Designam-se por solos de equipamentos colectivos programados os espaços para implantação de novos equipamentos urbanos de carácter público, cooperativo, associativo ou privado que se destinam a satisfazer o interesse colectivo, designadamente nas áreas da educação, cultura, desporto, recreio e lazer, saúde, segurança social, protecção civil e segurança, administração pública e terceira idade.

Artigo 39.º

Regras de edificabilidade

1 — As operações de urbanização e edificação que se verificarem nestes espaços destinam-se a potenciar a criação de novos equipamentos urbanos de utilização colectiva, sendo proibida a sua utilização para uso habitacional e industrial.

2 — Nestes espaços a Câmara Municipal pode admitir a inclusão do uso comercial desde que integrado num projecto de conjunto que abranja a totalidade ou parte do espaço delimitado na planta de zonamento.

3 — A área coberta das operações urbanísticas a realizar nestes espaços tem que ser igual ou inferior a 60% da área de intervenção.

SUBCAPÍTULO III

Solos afectos à estrutura ecológica

Artigo 40.º

Definição

1 — São considerados solos afectos à estrutura ecológica todos os sistemas de protecção dos valores e recursos naturais, culturais, agrícolas e florestais, necessários ao equilíbrio do sistema urbano, bem como os relativos à RAN e REN.

2 — Nos espaços afectos a esta estrutura, englobam-se, entre outros, todos os espaços verdes, designadamente as alamedas, praças, jardins públicos, parques urbanos, zonas de lazer e cortinas arbóreas.

3 — Estes espaços constituem locais privilegiados para actividades de animação e lazer da população pelo que preferencialmente são escolhidos para a instalação de mobiliário e pequenos equipamentos que satisfaçam aquelas necessidades.

Artigo 41.º

Princípios

1 — Os espaços afectos à estrutura ecológica visam:

- a) Proteger e valorizar recursos naturais, potencialidades biofísicas e valores paisagísticos e patrimoniais;
- b) Promover a constituição de corredores ecológicos, necessários à continuidade dos ecossistemas naturais;
- c) Promover a melhoria das condições ambientais e paisagísticas da vila sede do concelho;
- d) Assegurar a satisfação das necessidades da população em actividades de recreio e lazer ao ar livre.

Artigo 42.º

Regime

1 — Nestes espaços deve ser mantida a predominância de elementos naturais, nomeadamente em termos de matéria vegetal que deverá estar presente no espaço em causa.

2 — Nos espaços afectos à estrutura ecológica são proibidos aterros, escavações e alteração do coberto vegetal que destruam ou diminuam as potencialidades existentes.

3 — É interdita a realização de operações de urbanização nestes espaços.

4 — Para além dos pavimentos, muros, muretes, acabamentos de construção e mobiliário urbano, nos espaços afectos à estrutura ecológica são permitidos os seguintes elementos construídos de dimensões reduzidas e que assegurem a manutenção das funções para os quais estão vocacionados:

- a) Quiosques e esplanadas construídos em elementos construtivos à base de ferro, madeira, aço inox e vidro;
- b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, construídos em elementos construtivos à base de ferro, madeira, aço inox e vidro;
- c) Equipamentos de lazer ao ar livre em materiais compatíveis e permeáveis;
- d) Parques infantis;
- e) Elementos escultóricos;
- f) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos, etc.;
- g) Muros e outros elementos existentes e com interesse.

5 — Para o tipo de construção atrás referida a altura máxima é de 3,5 m e o número máximo de pisos é de 1.

6 — Caso existam edificações nestas áreas que não sejam equipamento, a sua recuperação e ampliação é admitida mas apenas para efeito de adequação das mesmas à função e às exigências de habitabilidade actuais.

TÍTULO IV

Outras componentes do ordenamento

CAPÍTULO I

Infra-estruturas

SUBCAPÍTULO I

Sistemas públicos de saneamento básico

Artigo 43.º

Definição

1 — Os solos onde se encontram implementadas e aqueles onde se venham a implementar as redes gerais de água, de drenagem de esgotos, de drenagem de águas pluviais e de recolha e tratamento de lixos, são considerados espaços afectos aos sistemas públicos de saneamento básico.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implementação dos sistemas públicos de saneamento básico pode ser sobreposta a qualquer classe do solo urbano.

Artigo 44.º

Protecção

1 — É interdita a execução de edificações numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados dos emissários/colectores sob gestão pública.

2 — É interdita fora das zonas residenciais a plantação de árvores, numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados dos emissários/colectores sob gestão pública.

3 — É interdita a execução de construções num raio de 50 metros de qualquer fossa séptica de uso colectivo sob gestão pública.

4 — É interdita a execução de edificações a menos de 50 metros dos limites das instalações de qualquer ETAR.

5 — É interdita a execução de edificações a menos de 5 metros dos limites das instalações de qualquer estação elevatória.

6 — É interdita a execução de edificações numa faixa de 5 metros de largura medida para cada um dos lados das adutoras/adutoras — distribuidoras sob gestão pública.

7 — É interdita fora das zonas residenciais a plantação de árvores, numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados das adutora/adutoras — distribuidoras sob gestão pública.

8 — É interdita a execução de edificações a menos de 100 metros dos limites das instalações de recolha e transferência de lixos.

SUBCAPÍTULO II

Estrutura viária

Artigo 45.º

Identificação

A estrutura viária compreende a «rede viária» identificada na planta de zonamento, e as infra-estruturas de transporte e comunicações identificadas na planta de condicionantes.

Artigo 46.º

Caracterização e níveis

1 — A estrutura viária é ordenada e hierarquizada pelos seguintes níveis:

- a) Rede viária principal, composta por estradas nacionais, variantes às estradas nacionais e estradas regionais;
- b) Rede viária secundária, composta essencialmente por estradas municipais, avenidas, ruas e arruamentos;
- c) Rede viária terciária, composta essencialmente por arruamentos.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor, a implementação de rede rodoviária pode ser sobreposta a qualquer classe do solo urbano.

SECÇÃO I

Estrutura viária existente

Artigo 47.º

Regras de protecção

1 — As construções à margem da rede viária principal têm de respeitar os afastamentos previstos na legislação em vigor.

2 — É interdita a edificação na proximidade da rede rodoviária secundária, numa faixa de terreno com 14 metros para cada lado do eixo da via.

3 — É interdita a edificação na proximidade da rede rodoviária terciária, numa faixa de terreno com 11 metros para cada lado do eixo da via.

4 — Podem ser excepcionadas do disposto nos números 2 e 3, as construções a efectuar em áreas consolidadas e relativamente às quais se justifique a manutenção dos alinhamentos existentes.

SECÇÃO II

Estrutura viária prevista

Artigo 48.º

Regras de protecção

1 — No PUVAB consideram-se espaços canais para a execução vias, cuja programação, projecto e concretização é inerente à execução do plano de urbanização, e para os quais são estabelecidas as seguintes condicionantes:

a) Na ausência de estudo prévio, o espaço canal correspondente é delimitado por linhas traçadas a 20 m para cada lado das linhas de lancil definidas na planta de zonamento do plano, e de 60 m de raio em zonas de nós rodoviários propostos;

b) Com estudo prévio aprovado, o espaço canal correspondente é delimitado por linhas traçadas a 10 m para cada lado da linha do eixo definido para o traçado da via em projecto;

c) Com projecto de execução aprovado, o espaço canal correspondente é delimitado por linhas traçadas a 7 m para cada lado da linha do lancil definido para a via.

2 — Os traçados dos espaços canais cuja programação esteja contemplada na planta de zonamento do plano poderão sofrer alteração por força das condicionantes e de eventuais adaptações ao cadastro da propriedade.

CAPÍTULO II

Património edificado

Artigo 49.º

Definição e âmbito

1 — É património edificado os espaços, conjuntos construídos, edifícios, fachadas ou elementos pontuais cujas características morfológicas, ambientais ou arquitectónicas representam testemunhos da história da ocupação e do uso do território e que assumem interesse relevante para a memória e a identidade da comunidade.

2 — Para efeitos do PUVAB considera-se património edificado os conjuntos de interesse patrimonial, que embora não tenham características que justifiquem a sua classificação, assumem importância no âmbito do património concelhio.

Artigo 50.º

Conjuntos de interesse patrimonial

1 — São conjuntos de interesse patrimonial os identificados na planta de zonamento, de condicionantes, de património, e no inventário constante do quadro abaixo, com a designação de Conjunto e numerados de 1 a 31.

2 — Os conjuntos de interesse patrimonial constituem-se nos seguintes grupos:

- a) Espaços públicos exteriores de valor patrimonial ESP;
- b) Edificações de valor patrimonial EDIF;
- c) Fachadas de valor patrimonial FACH;
- d) Elementos pontuais de valor patrimonial P.

3 — Identificação dos conjuntos de interesse patrimonial:

Referência	Descrição	Século	Categoria
Conjunto 1	Igreja paroquial de S. Martinho de Baúlhe. Possui um adro e um edifício lateral, em ruínas, com muito interesse arquitectónico.	XIX	EDIF
Conjunto 2	Casa do Arrabalde. Edifício em forma de "L" com as casas do caseiro, localizadas lateralmente, é um exemplo notável de um palacete rural. A casa do caseiro aparece articulada com o volume principal por meio de um pátio, o que denota a importância da função agrícola no desenho do edifício. O pórtico central e simétrico na fachada funciona como elemento de articulação entre o pátio e a quinta.	XIX	EDIF
Conjunto 3	Casa de Cimo de Vila. Edifício único constituído por duas unidades com características arquitectónicas distintas. Uma casa de lavoura (1) que tem acesso por um pórtico localizado no lado sul-poente e uma construção apalaçada (2) com a fachada principal orientada a norte. Esta última tem uma varanda sobre a estação ferroviária.	(1) XVIII (2) XIX	EDIF
Conjunto 4	Estação ferroviária do Arco de Baúlhe. Conjunto de edificações, largo fronteiro, parque de linhas e algumas casas envolventes. A pavimentação do largo fronteiro é feita com paralelepípedo irregular de granito, que dá uma interessante escala a todo o conjunto. O conjunto é constituído pelas seguintes unidades: 4A – Edifício principal da estação. Edificado com uma linguagem arquitectónica referida ao "português suave", neste caso numa variante apalaçada. 4B – Edifício dos lavabos, que apesar de unidade isolada, possui uma escala muito articulada com o edifício principal da estação. Desenhado com o mesmo estilo, possui um uma faixa de azulejos muito interessante e bem conservada. 4C – Edifício destinado a armazém, com cais para cargas e descargas, com uma linguagem que recorre à cantaria de granito muito geométrica para as paredes, e à madeira de castanho para as sustentar o telhado e as largas abas, para mostrar o seu carácter utilitário. 4D – Edifício de recolha de locomotivas. Actualmente recolhe a locomotiva e carruagens do comboio histórico. É um exemplo de arquitectura utilitária, interessante pela integração no conjunto. 4E – Edifício de recolha de locomotivas. Actualmente constitui o espaço dos salões do comboio histórico. É um exemplo interessante de arquitectura utilitária. 4F – Edifício da casa do guarda da estação, exemplo do estilo "português suave", dos anos 50. 4G – Conjunto edificado destinado ao trabalhadores da estação, com pouco interesse arquitectónico, mas que constitui uma peça relevante da estação ferroviária. 4H – Casa de lavoura com interesse para a caracterização da área da estação.	Anos 50 do século XX	EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF

Referência	Descrição	Século	Categori a
Conjunto 5	Casa da Capela. Solar urbano edificado no século XVIII, implantado sobre uma edificação provavelmente mais antiga, da qual aparece uma porta na fachada norte com data de 1681. A presença na fachada edifício de excepcionais elementos decorativos, o pórtico carral na fachada poente e a dobra de planos de fachada que integra uma varanda na fachada norte, mostra um cuidado minucioso na implantação urbana. Este elementos decorativos articulam o edifício com o meio urbano que o envolve. O pórtico carral remata o eixo da rua em frente e a "dobra" mostra uma articulação, resolvida de forma excelente, do alinhamento de duas ruas.	XVIII	P
Conjunto 6	Capela do Arco de Baúlhe. Santuário interessante com solução de remate da rua do Arco de Baúlhe no sentido poente. Edificação muito adulterada pela implantação de uma edificação anexa que deve constituir a sacristia.	XIX/XX	FACH
Conjunto 7	Fontenário. Fonte muito interessante localizada ao lado da Capela, muito adulterada pela implantação de uma laje de cobertura que serve de varanda para o anexo da capela, e pelo encosto de panos de azulejo anacrónicos ao lado.	XIX	EDIF
Conjunto 8	Nicho de Alminhas. Elemento com uma escala urbana belíssima, pela forma como consegue articular a presença da casa ao lado a presença na rua e o desenho das colunas que sustentam um frontão deformado. O pormenor das portas em rendilhado de ferro é excelente.	XIX (1825)	P
Conjunto 9	Casa do Chalet. Conjunto formado com duas edificações com épocas de construção distintas. Uma casa de lavoura urbana (1) e provavelmente de comércio, pela presença dos portões do rés do chão, com uma solução de fachada muito unitária e esclarecida. Ao lado implanta-se, desencostado, um chalet (2) com um desenho de fachada muito articulado com a fachada do edifício antigo.	(1) XIX (2) XIX/XX	P
Conjunto 10	Conjunto edificado com expressão particular ao nível das fachadas, implantadas na rua do Arco de Baúlhe, constituído pelas seguintes unidades: 10A – Edifício do antigo posto dos correios. Moradia urbana com um estilo moderno decorado. 10B - Conjunto de três fachadas de edifícios civis, uma delas com um piso recuado com varanda coberta. 10C – Fachada com interesse pela continuidade estilística que estabelece na rua, muito alterada. 10D - Fachada com interesse, sendo relevante o desenho da estrutura dos pórticos de cantaria e a guarda da varanda em ferro. 10E – Fachada com muito interesse, estabelecendo uma geminação estilística com a fachada 10D. Liga-se a um prolongamento da fachada com outras características construtivas. 10F - O acréscimo de uma época posterior ao da fachada antiga 10E é mais pobre ao nível dos revestimentos, mas possui um conjunto de caixilharias e varandas com desenho interessante. Este edifício evoca o exotismo dos chalets urbanos. 10G – Casa de lavoura articulada com edifícios de apoio com interesse no conjunto do núcleo tradicional da vila.	XX XIX XIX XIX XIX XIX/XX XIX	EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF
Conjunto 11	11 – Conjunto das fachadas e edificações da rua do Arco de Baúlhe da fachada poente. 11A – Edifício com muito interesse constituído por um pátio onde se implanta uma pequena capela. 11B – Fachada com interesse que alberga uma mercearia tradicional. 11C - Fachada com muito interesse que integra pelo menos duas épocas construtivas. 11D - Fachada com interesse alterada pela introdução de lonas de anúncios grades de protecção. 11E - Fachada com interesse para a salvaguarda da ambiência do núcleo tradicional. 11F - Fachada com interesse alterada pela introdução de caixilharias de alumínio. 11G – Fachada muito interessante pela síntese que mostra entre uma arquitectura utilitária ligada à actividade agrícola e uma arquitectura urbana que dá para uma rua comercial. 11H - Fachada com interesse para a salvaguarda da ambiência do núcleo tradicional. 11L - Fachada com interesse para a salvaguarda da ambiência do núcleo tradicional. 11J – Edifício muito interessante pela qualidade da fachada de cantaria de granito, data de 1737, e da escada interior executada em cantarias. Encontra-se muito alterada pela construção de um piso recuado e substituição das caixilharias originais por caixilharias de pvc. 11L - Edifício com interesse para a salvaguarda da ambiência do núcleo tradicional.	XIX/XX XIX/XX XIX (1830) XX XX XX XIX XIX XIX XVIII XX	EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF EDIF
Conjunto 12	12 – Conjunto das fachadas e edificações da rua do Arco de Baúlhe da fachada norte. 12A - Edifício com interesse constituído por um pátio e alpendre em cantarias de granito. 12B – Fachada com interesse, em estado de ruína. 12C – Fachada com interesse, muito alterada. 12D - Fachada com interesse para coerência do conjunto. 12E - Fachada com interesse para coerência do conjunto. 12F - Fachada com interesse para coerência do conjunto. 12G - Fachada com interesse para coerência do conjunto. 12L - Fachada com interesse para coerência do conjunto.	XX XX XIX XX XX XX XIX XIX	FACH FACH FACH FACH FACH FACH FACH FACH
Conjunto 13	Edifício utilitário, construído para responder a um uso comercial do piso térreo, com uma composição muito regular das fachadas. Muito alterado no rés-do-chão.	XIX/XX	EDIF
Conjunto 14	Edifício utilitário, construído para responder a um uso comercial do piso térreo, com uma composição muito regular das fachadas. Muito alterado no rés-do-chão.	XIX/XX	EDIF
Conjunto 15	Edifício utilitário, construído para responder a um uso comercial do piso térreo, com uma composição muito regular das fachadas. Muito alterado no rés-do-chão.	XIX/XX	FACH
Conjunto 16	Edifício com interesse, muito alterado pela introdução de um recuado.	XIX	EDIF
Conjunto 17	Edifício com muito interesse articulado com um jardim lateral.	XIX	FACH
Conjunto 18	Jardim monumental que marca a relação do núcleo tradicional da vila com a EN206.	XX	ESP
Conjunto 19	Edifício utilitário, construído para responder a um uso comercial do piso térreo, com uma composição muito regular das fachadas. Muito alterado no rés-do-chão.	XIX	EDIF
Conjunto 20	Palacete urbano com uma porta de acesso lateral com desenho Arte Nova. O pórtico de granito que estrutura o portão é também Arte Nova e deve ter uma época de construção posterior ao do palacete. No lado poente da edificação implanta-se um jardim.	XIX	.
Conjunto 21	Palacete rural articulado com um extenso terreno agrícola. Apresenta um estado de abandono.	XIX	EDIF
Conjunto 22	Palacete rural articulado com jardim fronteiro.	XIX	EDIF
Conjunto 23	Casa de lavrador com interesse.	XIX	FACH

Referência	Descrição	Século	Categori
Conjunto 24	Casa de lavrador com interesse.	XIX	EDIF
Conjunto 25	Casa de lavrador com um desenho muito interessante.	XIX	EDIF
Conjunto 26	Palacete rural com jardim fronteiro.	XIX	EDIF
Conjunto 27	Capela no lugar da Tarímbula.	XIX	EDIF
Conjunto 28	Espigueiro com desenho muito interessante.	XIX	EDIF
Conjunto 29	Casa de lavoura apalaçada articulada com um grande terreno agrícola.	XIX	P
Conjunto 30	Igreja da Faia. Tem uma articulação dos volumes do campanário, capelas laterais interessante. Encontra-se bastante alterada pela decapagem do reboco tradicional.	XIX	EDIF
Conjunto 31	Casa da Tojeira. Localiza-se for a do perímetro urbano do Plano de Urbanização. Solar com uma estrutura tipológica interessante, e na actualidade tem aproveitamento turístico.	XVIII	EDIF

4 — Nestes conjuntos são permitidas obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração e a construção de novos edifícios, desde que:

a) Não interfiram com a especificidade arquitectónica da zona, designadamente desde que não ultrapassem as alturas de fachada do conjunto dos edifícios edificados nas quatro parcelas localizadas para cada lado do conjunto de interesse patrimonial;

b) Não perturbem o campo perspéctico de fruição visual do conjunto.

5 — Nenhum dos elementos constituintes destes conjuntos poderá ser removido ou deslocado, no todo ou em parte, do lugar que lhe compete, salvo se assim for julgado imprescindível ou por manifesto interesse público.

6 — Os projectos para os conjuntos de interesse patrimonial serão preferencialmente subscritos por arquitectos.

Artigo 51.º

Regras de protecção

Para efeitos da protecção e valorização dos conjuntos, edifícios, fachadas ou elementos pontuais considerados no PUVAB, representativos de valores culturais de significado abrangente para a memória colectiva, para a história, para o ambiente urbano e para o património arquitectónico da vila, estabelecem-se as seguintes regras:

a) É proibida a construção de edificações conjuntos de valor patrimonial ESP numa faixa de 2 m para cada lado das linhas de lancil ou dos muros existentes que limitam a área de implantação destes espaços;

b) É proibida a construção de edificações na envolvente de elementos de valor patrimonial P numa faixa de 7 m, contados a partir dos limites físicos externos destes elementos pontuais.

TÍTULO V

Das regras para execução do plano

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 52.º

Instrumentos urbanísticos para execução do plano

1 — O município através dos seus órgãos e serviços promove a execução coordenada e programada do PUVAB, mediante a elaboração de processos adequados de planeamento.

2 — Na definição da política de investimentos municipais, bem como na elaboração do Plano de Actividades (anual e plurianual), e do Orçamento, serão tidos em conta o interesse público, os objectivos e as prioridades estabelecidas no PUVAB.

3 — A coordenação e execução programada do PUVAB determinam para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades no mesmo estabelecidas.

Artigo 53.º

Instrumentos urbanísticos para execução do plano

1 — Sempre que tal se mostre necessário para atingir os objectivos do PUVAB, as operações urbanísticas a realizar deverão ser precedidas da elaboração de um dos instrumentos urbanísticos referidos no n.º 2.

2 — Tais instrumentos, que deverão ter o desenvolvimento suficiente para assegurar a harmonia, enquadramento e complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas, poderão traduzir-se em:

a) Planos de alinhamento e definição de espaço público, aprovados pela Câmara, incluindo:

a.1) Projecto de infra-estruturas viárias (implantação, perfil transversal e perfil longitudinal);

a.2) Definição de alinhamentos relativos à edificação, conforme artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951 (RGEU);

a.3) Projectos relativos ao espaço público (delimitação, funcionalidade e composição formal).

b) Licenças e autorizações administrativas para a realização de operações urbanísticas, conforme Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

Artigo 54.º

Unidades de execução

1 — As unidades de execução são áreas a sujeitar a intervenção urbanística e destinam-se a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos.

2 — A execução do plano através de uma unidade de execução pode ocorrer por iniciativa própria do município ou a requerimento dos particulares interessados.

3 — O limite da unidade de execução será fixado em planta cadastral com a identificação de todos os prédios abrangidos.

4 — Previamente à sua aprovação, a Câmara Municipal deve promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para os planos de pormenor.

5 — Nas unidades de execução, será aplicado o sistema de compensação perequativa, tendo em vista uma justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.

Artigo 55.º

Princípios

1 — Cabe às operações urbanísticas desenvolver e concretizar propostas de organização de qualquer área do PUVAB, definindo pormenoradamente a concepção da forma de ocupação, o desenho urbano específico, os traçados de execução de infra-estruturas e o desenho da arquitectura dos edifícios.

2 — Por razões de desenvolvimento urbano, e de acordo com o artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o município poderá delimitar unidades de execução sempre que o entenda por conveniente em termos de execução do Plano.

Artigo 56.º

Licenciamentos

1 — Nos solos cuja urbanização é possível programar, as operações de edificação devem ser precedidas da existência de todas as infra-estruturas.

2 — Nos solos urbanizados, a transformação do tecido urbano far-se-á, sobretudo, através do licenciamento de edificação.

CAPÍTULO II

Perequação compensatória

Artigo 57.º

Princípios

1 — O princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes da gestão urbanística a que se refere o artigo 135.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, é aplicável aos solos cuja urbanização é possível programar, designadamente nas unidades de execução referidas no artigo 120.º do mesmo diploma.

2 — É admitida a compra e venda do índice médio de utilização, nos termos do disposto no artigo 140.º, Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte e tendo por objecto a obtenção de meios financeiros acrescidos para a realização de infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, o município integra no mecanismo perequativo, a taxa municipal de urbanização, em função da área de construção admitida para a parcela e das cedências gerais.

Artigo 58.º

Aplicabilidade dos mecanismos de perequação compensatória

1 — O mecanismo de perequação compensatória será aplicado nos solos cuja urbanização é possível programar integrados em unidades de execução.

2 — O mecanismo perequativo a aplicar tem por objectivo a distribuição de benefícios e de encargos decorrentes da gestão territorial da urbanização dos particulares. Neste sentido prevê-se:

a) A redistribuição de mais valias geradas pelo Plano aos proprietários envolvidos;

b) A angariação por parte do município de meios financeiros acrescidos, destinados à execução de infra-estruturas urbanísticas e ao pagamento de indemnizações por expropriação;

c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município para a execução, instalação ou renovação das infra-estruturas, de equipamentos, de espaços urbanos de utilização colectiva, incluindo a criação de zonas verdes;

d) A disponibilização de terrenos e de edifícios para eventual compensação de particulares, nas situações em que tal se revele necessário;

e) Estímulo da oferta de terrenos e de edifícios para urbanização e construção de, evitando-se a retenção de solos para fins especulativos.

3 — Para cada uma das parcelas abrangidas por unidade de execução é estabelecido um Direito Abstracto de Construção, que decorre do produto do Índice Médio de Construção pela área do respectivo terreno, que se designa de Edificabilidade Média.

4 — Quando a edificabilidade do terreno for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais terrenos, ou comprar o índice médio de utilização nos termos do artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

5 — Quando a edificabilidade do terreno for inferior à Edificabilidade Média, o proprietário deverá ser compensado em conformidade com o disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 380/99,

de 22 de Setembro, ou vender o índice médio de utilização nos termos do disposto no artigo 140.º do mesmo diploma.

6 — Quando o proprietário ou promotor apesar de ter a possibilidade de realizar a edificabilidade média no seu terreno, não o quiser fazer, não há lugar a compensação.

7 — A cedência média será a que resulte da relação entre as áreas de cedência a prever em cada unidade de execução, sobre a área da mesma.

8 — Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à área de cedência média, deverá verificar-se a compensação através de medidas alternativas ou complementares de desconto nas taxas.

Artigo 59.º

Fórmula compensatória

1 — O mecanismo compensatório enunciado no artigo anterior é traduzido na seguinte fórmula:

$$\text{Compensação} = \frac{DAC - DCC}{IMC} \times VMTU$$

2 — Em que:

- a) *IMC* — corresponde ao Índice Médio de Construção,
- b) *DAC* — corresponde ao Direito Abstracto de Construção;
- c) *DCC* — corresponde ao Direito Concreto de Construção;
- d) *VMTNU* — corresponde ao Valor Médio do Terreno Não Urbanizado, anterior ao Plano;
- e) *VMTU* — corresponde ao Valor Médio do Terreno Urbanizado após o Plano, incluindo todos os custos de urbanização e aquisição.

3 — A fórmula que determina o valor compensatório resulta do produto entre o Valor Médio do Terreno Urbanizado (VMTU) e a razão entre o valor da diferença entre o Índice Médio de Construção (DAC) e o Direito Concreto de Construção (DOC), pelo Índice Médio de Construção (IMC) aplicável.

4 — O Valor Médio do Terreno Urbanizado (VMTU), equivale ao valor médio do terreno após a execução do Plano, incluindo todos os custos de urbanização e de aquisição das parcelas para equipamentos, infra-estruturas e espaços verdes.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 60.º

Revogação

É revogado o Plano Director Municipal, aprovado pela resolução do Conselho de Ministros n.º 85/95, publicada no *Diário da República*, n.º 205, de 5 Setembro de 1995 (1.ª série), dentro dos limites identificados na planta de zonamento do PUVAB.

Artigo 61.º

Revisão

O PUVAB será revisto logo que a Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto considere inadequadas as suas disposições vinculativas ou os pressupostos que serviram de base à sua elaboração e, obrigatoriamente, no prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

Artigo 62.º

Entrada em vigor

O PUVAB entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em *Diário da República*.

