

MUNICÍPIO DE CARREGAL DO SAL**Aviso n.º 5906/2011**

Atílio dos Santos Nunes, Presidente da Câmara Municipal de Carregal do Sal:

Torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º, do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 06/96, de 31 de Janeiro, que durante o período de 30 dias, a contar da publicação do presente aviso no *Diário da República*, é submetido a inquérito público o Projecto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, Taxas e Compensações, que foi presente à reunião ordinária pública desta Câmara Municipal, realizada em 28 de Janeiro de 2011.

Durante esse período, poderão os interessados, consultar a proposta acima referida no Serviço de Obras Particulares desta Câmara Municipal, nas Juntas de Freguesia do Município e em www.carregal-digital.pt.

Podem ainda os interessados, querendo, apresentar por escrito, durante o horário normal de expediente das 09:00h às 17:30h, perante o Presidente da Câmara Municipal, as observações tidas por convenientes.

14 de Fevereiro de 2011. — O Presidente da Câmara, *Atílio dos Santos Nunes*.

304375583

MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA**Aviso (extracto) n.º 5907/2011****Plano de Pormenor de Boure, Sardoura**

Dr. Gonçalo Fernando Rocha Jesus, Presidente da Câmara Municipal de Castelo de Paiva, para efeitos consignados na alínea d), do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, torna público que, por proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Castelo de Paiva, em sessão ordinária iniciada em 22 de Dezembro de 2010 e finalizada em 18 de Janeiro de 2011, aprovou por unanimidade a proposta final do “Plano de Pormenor de Boure, Sardoura”.

Assim, torna-se público e publica-se em anexo a deliberação da Assembleia Municipal que aprovou o referido Plano de Pormenor, bem como o respectivo regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes.

21 de Fevereiro de 2011. — O Presidente da Câmara, *Gonçalo Fernando Rocha Jesus*.

Certidão

Dr. José Manuel Lopes de Almeida, Presidente da Assembleia Municipal de Castelo de Paiva, certifica que da acta da sessão ordinária da Assembleia Municipal de Castelo de Paiva, iniciada em 22 de Dezembro de 2010 e finalizada em 18 de Janeiro de 2011, aprovada em minuta, consta a seguinte deliberação:

3 — Plano de Pormenor de Boure — Sardoura.

Usou da palavra o Vereador José Manuel Carvalho para prestar esclarecimentos sobre este Plano e referiu que era a versão final do Plano de Pormenor de Boure — Sardoura, já tinha sido aprovado por unanimidade em reunião de Câmara Municipal e que também já tinha estado em inquérito público.

Colocado à votação a Assembleia Municipal deliberou, por unanimidade aprovar o referido Plano de Pormenor de Boure.

Por ser verdade passo a presente certidão que assino.

O Presidente da Assembleia Municipal, *Dr. José Manuel Lopes de Almeida*.

Regulamento**CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Âmbito Territorial**

1 — O presente Plano estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas as obras de edificação e de urbanização, operações de

loteamento, trabalhos de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas.

2 — As disposições contidas no presente Plano aplicam-se à área de intervenção, tal como se encontra definida na Planta de Implantação.

Artigo 2.º**Objectivos**

O Plano tem como objectivos gerais:

a) Requalificação da área de intervenção do ponto de vista ambiental e paisagístico, com relevância para a recuperação da margem fluvial e sua disponibilização como área de recreio e lazer;

b) Reconversão de parte da área para o desenvolvimento turístico, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelece o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever;

c) Manutenção da unidade industrial existente, mitigando o seu funcionamento e impacte visual sobre a área envolvente.

Artigo 3.º**Instrumentos de Gestão Territorial a Observar**

1 — Na área de intervenção do Plano, vigoram os seguintes planos:

- a) Plano Director Municipal de Castelo de Paiva (PDMCP);
- b) Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL);
- c) Plano de Bacia Hidrográfica do Douro;
- d) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Tâmega;
- e) Plano Rodoviário Nacional 2000;
- f) Plano Estratégico Nacional para o Turismo.

2 — O presente Plano conforma-se com todos os planos referidos no número anterior.

Artigo 4.º**Conteúdo Documental**

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, com a Planta de Zonamento da Sensibilidade ao Ruído em desdobramento, à escala 1:1000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000.

2 — Acompanham o Plano:

- a) Relatório, contendo o Programa de Execução e Plano de Financiamento e, em anexo, ficha de dados estatísticos, cópia dos regulamentos do POACL e do PDMCP, cópia das certidões de teor de prédio urbano do Ministério das Finanças e cópia das licenças para obras.
- b) Relatório Ambiental;
- c) Declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos válidos na área do Plano;
- d) Carta de Localização e Enquadramento, à escala 1:25000;
- e) Carta de Rede Viária, à escala 1:250000;
- f) Extractos do POACL — Cartas de Síntese e de Condicionantes, à escala 1:25000;
- g) Extractos do PDM — Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, à escala 1:10000;
- h) Planta de Caracterização Física — Declives, à escala 1:2000;
- i) Planta de Caracterização Física — Hipsometria, à escala 1:2000;
- j) Planta de Situação Existente — Caracterização do Edificado e Uso do Solo, à escala 1:1000;
- k) Planta de Situação Existente — Fotografia Aérea e Enquadramento Fotográfico, à escala 1:2000 e sem escala, respectivamente;
- l) Planta de Zonamento, à escala 1:1000;
- m) Planta de Traçado de Infra-estruturas, à escala 1:1000;
- n) Planta de Modelação de Terreno, Volumetrias e Localização de Perfis, à escala 1:1000;
- o) Planta Cadastral Original, à escala 1:1000;
- p) Planta de Transformação Fundiária e de Cedências para o Domínio Municipal, à escala 1:1000;
- q) Perfis Longitudinais, à escala 1:1000;
- r) Perfis Transversais Tipo, à escala 1:200;
- s) Recolha de Dados Acústicos;
- t) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação.

Artigo 5.º**Definições**

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições constantes do Decreto Regulamentar

n.º 9/2009, de 29 de Maio, e ainda, por ausência neste, as consideradas no artigo 4.º do Regulamento do POACL.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6.º

Âmbito e Regime

1 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes, são as seguintes:

- a) Recursos Hídricos:
 - i) Domínio Hídrico: Leito e margens da albufeira;
 - ii) Zona Reservada da Albufeira;
 - iii) Zonas Inundáveis ou Ameaçadas por Cheias.
- b) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional (REN).
- c) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i) Reserva Agrícola Nacional (RAN).
- d) Infra-estruturas:
 - i) Rede Eléctrica de Média Tensão;
 - ii) Rede Rodoviária.
- e) Equipamentos:
 - i) Área de Jurisdição das Alfândegas — Porto de Sardoura.

2 — A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

Uso do Solo e Concepção do Espaço

SECÇÃO I

Disposições Comuns

Artigo 7.º

Estacionamento

1 — A dotação mínima de estacionamento privado, a satisfazer no interior do lote ou da parcela ou, no caso das moradias do lote L2, na fracção respectiva, é a seguinte:

- a) 1 lugar por unidade de alojamento em aldeamento turístico ou por fogo;
- b) 1 lugar por cada 5 unidades de alojamento em estabelecimento hoteleiro;
- c) 1 lugar por cada 4 lugares sentados em centro de congressos;
- d) os lugares definidos na Planta de Implantação inerentes à unidade industrial existente;
- e) 1 lugar por cada 30 m² de área de construção afecta ao estabelecimento de comércio e serviços — restauração, no caso do lote L3.

2 — A dotação de estacionamento de uso comum no lote L2 é a definida no quadro respectivo da planta de implantação, localizando-se ao longo dos arruamentos.

3 — A dotação de estacionamento de uso público é a estabelecida na Planta de Implantação.

Artigo 8.º

Condicionamentos Estéticos ou Ambientais

1 — Sem prejuízo dos números seguintes, o município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética ao aspecto exterior

das edificações, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir:

- a) a constituição de um conjunto harmonioso e com uma expressão arquitectónica coerente;
- b) uma correcta integração na envolvente;
- c) a promoção os valores paisagísticos e ambientais da área do Plano, numa óptica de qualificação e valorização da sua imagem.

2 — Os materiais de revestimento das edificações devem enquadrar-se numa atitude cromática mimética relativamente à unidade de paisagem onde se inserem, privilegiando-se a utilização de materiais reciclados e ou com capacidade de reciclagem e os que provenham de fontes sustentáveis de produção.

3 — É obrigatório o tratamento paisagístico dos espaços verdes, com recurso a espécies vegetais bem adaptadas às condições edafoclimáticas, do elenco vegetal autóctone ou tradicional local e com remoção das infestantes, e repondo, sempre que possível, o perfil de equilíbrio ou tradicional das encostas, nomeadamente quando este tenha sido alterado por obras de escavação ou aterro ou por eventuais fenómenos de erosão ou deposição.

4 — O tratamento paisagístico a que se refere o número anterior é sujeito a projecto específico, devendo privilegiar o enquadramento paisagístico das edificações, a estabilização de terras e a minimização ou supressão dos impactes visuais negativos.

5 — Nas áreas correspondentes às parcelas, aos lotes ou às fracções, o coberto arbóreo deve ter uma densidade expressiva, sem pôr em causa o ensolaramento das edificações e o sistema de vistas para o Rio Douro.

6 — As intervenções realizadas dentro da área do plano devem garantir a adopção de práticas de utilização sustentável, que promovam a redução do consumo de recursos e da produção de resíduos e emissões, nomeadamente favorecendo a eficiência energética dos edifícios e a utilização de fontes de energia renováveis.

7 — Deve ser favorecida a reutilização da água, promovendo o aproveitamento das águas pluviais e das águas residuais domésticas tratadas na rega de espaços verdes e na lavagem de pavimentos.

8 — Nos espaços verdes não devem ser utilizados pesticidas nem fertilizantes químicos, excepto em situações devidamente justificadas e quando se garanta que não é afectado o estado das águas superficiais e subterrâneas.

Artigo 9.º

Vedações

1 — A vedação do lote L1, caso se considere necessária, é executada tal como dispõem as alíneas a) e b) do número seguinte.

2 — As vedações do lote L2 e das suas fracções autónomas, caso se considerem necessárias, cumprem as seguintes condições:

- a) A sua execução é realizada em rede de arame ocultada por sebe viva;
- b) Quando respeitante à delimitação do empreendimento turístico, a altura máxima é de 2,50 metros;
- c) Quando respeitante às fracções e confinante com o espaço de utilização comum, a altura máxima é de 2,00 metros, podendo atingir 2,50 metros na separação entre fracções.

3 — As novas vedações do lote L4, nomeadamente no limite com os lotes L1 e L2, são executadas em acordo com o disposto nas alíneas a) e b) do número anterior.

4 — No lote L7, admite-se que a vedação seja executada parcial ou totalmente em alvenaria rebocada e pintada ou em pedra natural com coroamento horizontal, com uma altura máxima de 1,50 metros e podendo ser alteada por sebe viva, grade ou rede até 2,50 metros.

5 — Todas as vedações apresentam, obrigatoriamente, uniformidade nos materiais e nas alturas adoptadas para a mesma frente de edificação, entendendo-se esta como a correspondente ao plano de fachadas de um dado alinhamento, confrontante com arruamento e limitada, a um e outro lado, pelos arruamentos que nele convergem.

Artigo 10.º

Ruído

1 — Devem ser implementadas medidas de controlo de ruído nas infra-estruturas rodoviárias de transporte que garantam um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos para as zonas sensíveis ou mistas contíguas.

2 — Quando as medidas a que se refere o número anterior incluam a execução de barreiras sonoras, estas são, sempre que possível, ocultadas por sebe viva.

3 — Deve ser avaliado o grau de incomodidade do ruído gerado pelas áreas técnicas e outras fontes de produção de ruído.

Artigo 11.º

Achados Arqueológicos Fortuitos

1 — Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano:

- a) É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
- b) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;
- c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente e, caso os achados o justifiquem, deve garantir-se o acompanhamento das obras por um arqueólogo.

2 — Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos suspende-se a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.

3 — A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do n.º 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.

4 — Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da entidade tutelar e da Câmara Municipal se pronunciarem.

5 — As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respectivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.

Artigo 12.º

Mobilidade Condicionada

A execução de passeios, vias de acesso e passagens de peões, bem como a acessibilidade aos edifícios, deve respeitar as normas técnicas para a acessibilidade dos cidadãos de mobilidade condicionada estabelecidas na legislação específica em vigor.

Artigo 13.º

Condições de Edificabilidade

É condição imperativa da edificabilidade a existência de infra-estruturas de acesso público que permita circulação de um veículo de emergência e de existência de redes domiciliárias de abastecimento de água, de electricidade e de drenagem de águas residuais e de águas pluviais.

Artigo 14.º

Infra-estruturas

1 — O abastecimento de água e a drenagem de águas pluviais e de águas residuais de qualquer edifício a construir ou a alterar devem, obrigatoriamente, ser executados por ligação às redes de infra-estruturas públicas.

2 — O sistema de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário é obrigatório, podendo ser autónomo ou ligado ao sistema municipal.

3 — A concessão de autorização de utilização de novos edifícios para fins turísticos servidos pela Estação de Tratamento das Águas Residuais (ETAR) identificada no plano fica condicionada à entrada em funcionamento desta.

SECÇÃO II

Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 15.º

Zonamento

1 — A área de intervenção do Plano reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Zonamento, nas classes de solo urbano e solo rural.

2 — O solo rural e o solo urbano integram, quanto à qualificação funcional, as seguintes categorias:

a) Solo Rural:

- i) Espaço de Ocupação Turística;
- ii) Espaço Natural;
- iii) Espaço Verde;
- iv) Espaço de Recreio e Lazer;

b) Solo Urbano:

- i) Espaço de Actividades Económicas;
- ii) Espaço Residencial;

c) Solo Rural e Urbano:

- i) Espaço Canal.

SUBSECÇÃO I

Espaço de Ocupação Turística

Artigo 16.º

Identificação

O Espaço de Ocupação Turística corresponde aos lotes ou parcelas L1, L2 e L5, identificados na Planta de Implantação, destinando-se à instalação de empreendimentos turísticos, correspondendo às seguintes áreas individualizadas:

a) L1, afecto ao edifício para aparthotel de 4 estrelas, compreendendo unidades de alojamento em apartamentos;

b) L2, afecto a aldeamento turístico de 4 estrelas, compreendendo unidades de alojamento em moradias e equipamentos de utilização comum, incluindo portaria ou controlo de entrada, piscina, equipamento de desporto e lazer, parque infantil, zona de serviço, instalações e bar de apoio à piscina e equipamento de animação autónoma;

c) L5, afecto a hotel ou hotel rural, com o mínimo de 3 estrelas, compreendendo unidades de alojamento em quartos.

Artigo 17.º

Edificabilidade

1 — A implantação das edificações deve respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação e a área máxima de implantação estabelecida nos quadros respectivos constantes dessa mesma planta, não se admitindo a construção de varandas ou corpos balançados para além dos polígonos de implantação.

2 — A implantação do aparthotel, a realizar no interior do polígono de implantação estabelecido, deve cumprir as seguintes condições:

a) A orientação do eixo da sua maior dimensão deve ser predominantemente norte-sul;

b) Ocultar os muros de contenção envolventes da rotunda com o IC35, existentes a sudeste da área do Plano;

c) Permitir, do espaço a poente do volume e por força da transparência ao nível do piso térreo, o desfrute da paisagem sobre o Rio para nascente.

3 — Os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente o número de camas, o número de pisos, a cêrcea, a área de construção e o número mínimo de lugares de estacionamento a considerar constam da planta e quadros a que se refere o n.º 1.

4 — O número de camas a que se refere o número anterior foi obtido pela aplicação da fórmula $Tn=n+1,5$, em que T é o número total de camas e n corresponde à tipologia/n.º quartos da unidade de alojamento.

5 — A cobertura dos novos edifícios é plana, em zinco ou cobre ou recoberta a godo.

6 — Nas moradias geminadas ou em banda, deve ser elaborado um único projecto de arquitectura que incida sobre a totalidade dos edifícios dessa geminação ou banda, tendo como objectivo a concepção integral dos alçados, volumetria e revestimentos exteriores, sendo obrigatório o nivelamento horizontal da platibanda na geminação ou na banda.

SUBSECÇÃO II

Espaço Natural

Artigo 18.º

Identificação

1 — O Espaço Natural integra o Areal, tal como definido na Planta de Implantação.

2 — Esta área compreende ainda parte dos depósitos de areia resultantes da actividade dos areeiros a recuperar e vocacionar para recreio e, eventualmente, uso balnear.

3 — Na recuperação desta área devem ser removidas todas as instalações estranhas à reposição natural da margem pretendida.

SUBSECÇÃO III

Espaço Verde

Artigo 19.º

Área Verde de Utilização Comum

1 — Corresponde à área verde de lazer ou recreio integrada nas parcelas destinadas aos equipamentos de utilização comum ou de animação,

à área envolvente das bacias de retenção de águas pluviais e do edifício do lote L1.

2 — A construção nestas áreas é limitada a estruturas não permanentes de apoio às funções de estar, recreio e lazer, tais como, por exemplo, mobiliário urbano e de jardim e estruturas de sombreamento.

Artigo 20.º

Área Verde Privada/ de Logradouro

1 — As Áreas Verdes Privadas/de Logradouro destinam-se a actividades complementares da do edifício a que estão associadas e à valorização paisagística desse mesmo edifício e actividade.

2 — Estas áreas são arborizadas ou ajardinadas, admitindo-se a sua impermeabilização até 20% da sua área.

3 — Nas áreas verdes de logradouros de edifícios existentes deve proceder-se à demolição das construções ou dependências anexas perecíveis e de má qualidade identificadas na Planta de Implantação e à eliminação ou deslocalização de actividades não compatíveis com a função a que se destinam.

Artigo 21.º

Área Verde de Enquadramento

1 — A Área Verde de Enquadramento corresponde a áreas com coberto vegetal e que têm como função o enquadramento e valorização paisagísticos de elementos edificados dissonantes na sua relação com as áreas envolventes.

2 — Nestas áreas não são permitidas quaisquer tipo de construções.

Artigo 22.º

Área Verde de Utilização Colectiva

1 — Esta área tem como finalidade a utilização colectiva da frente ribeirinha e a sua qualificação paisagística, as quais em parte se encontram afectas aos areiros.

2 — Nestas áreas apenas é permitida a colocação de mobiliário urbano amovível e infra-estruturas de apoio às funções de estar, de recreio e de lazer.

Artigo 23.º

Arborização de Alinhamento

1 — Correspondem a elementos lineares que constituem um filtro de protecção visual ao parque de estacionamento e simultaneamente um sombreamento.

2 — A arborização do alinhamento deve ser realizada como definido na Planta de Implantação, ter um fuste mínimo de 1,7 m, com flecha e folha caduca.

Artigo 24.º

Arborização de Enquadramento

1 — Correspondem a elementos pontuais, admitindo-se variação do porte e localização decorrente do projecto de execução, sem comprometer a amplitude visual sobre o Rio.

2 — As que se localizam junto a acessos devem ter um fuste mínimo de 1,7 m.

Artigo 25.º

Vegetação de Enquadramento

Corresponde a uma plantação arbustiva como forma de valorização paisagística, de estabilização de terras e de barreira visual para conferir privacidade.

Artigo 26.º

Bacias de Retenção das Águas Pluviais

1 — As bacias de retenção de águas pluviais localizam-se no lote L2 e destinam-se à recolha das águas pluviais para rega, análise da qualidade da água e eventual retenção de hidrocarbonetos.

2 — A delimitação das bacias de retenção e a sua localização podem ser ajustadas em função do respectivo projecto de execução, desde que integradas em Área Verde de Utilização Comum do lote L2.

3 — A sua profundidade máxima é de 1,0 m.

4 — A sua execução deve permitir que, quando o nível da água for reduzido ou nulo, funcione como local de estadia e de contemplação da paisagem, através da construção em forma de anfiteatro com recurso a elementos em pedra.

SUBSECÇÃO IV

Espaço de Recreio e Lazer

Artigo 27.º

Identificação

1 — O Espaço de Recreio e Lazer corresponde à Área de Utilização Recreativa e de Lazer do Tipo 2, como tal qualificada no Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL) e, na sua quase totalidade, incluída em Zona Inundável.

2 — Este espaço integra as seguintes áreas:

- Estruturas de apoio à utilização da albufeira de Crestuma-Lever;
- Edifício de comércio e serviços, com restauração e posto de informação turística;
- Embarcadouro/ancoradouro, contíguo à área qualificada no POACL como Área de Utilização Recreativa e de Lazer;

3 — As estruturas de apoio à utilização da albufeira de Crestuma-Lever correspondem a:

- Equipamentos de apoio às actividades secundárias, nomeadamente um estabelecimento de restauração e bebidas, um centro para desportos náuticos e uso balnear e um posto de artesanato;
- Instalação sanitária, incluindo balneário e vestiário.

4 — Neste espaço pode colocar-se mobiliário urbano amovível.

Artigo 28.º

Edificabilidade

1 — As construções afectas aos equipamentos de apoio à utilização da albufeira são amovíveis e ligeiras ou mistas.

2 — A construção afecta às instalações sanitárias é amovível e ligeira.

3 — O número de pisos, a cêrcea, a área máxima de implantação e a área de construção estão definidos nos quadros da Planta de Implantação.

SUBSECÇÃO V

Espaço de Actividades Económicas

Artigo 29.º

Identificação

1 — O Espaço de Actividades Económicas corresponde aos lotes L3 e L4, os quais compreendem o edifício de restauração e silo de estacionamento e o edifício industrial correspondente à reimplantação da indústria existente, respectivamente.

2 — A área de reimplantação do edifício industrial existente foi reduzida de forma a minimizar o seu impacto visual sobre a envolvente e a integrar em estrutura coberta os elementos técnicos especiais e com significativo impacto ambiental.

Artigo 30.º

Edificabilidade

1 — O número de pisos, a cêrcea, a área máxima de implantação, a área de construção e o número mínimo de lugares de estacionamento a considerar constam da Planta de Implantação e quadro respectivo.

2 — Para o edifício destinado aos elementos técnicos especiais, como silo, compressor e ecoponto, admite-se a cêrcea necessária à contenção desses elementos, a qual não deve ultrapassar os 26 metros.

3 — Aquando do encerramento da unidade industrial existente, o lote L4 fica afecto a empreendimento turístico, regendo-se pelas seguintes condições:

- A implantação dos edifícios realiza-se no interior do polígono de implantação definida pelo Plano, não podendo a sua área ser superior à definida no quadro síntese da planta de implantação;
- A cêrcea máxima é de dois pisos para a tipologia de aldeamento turístico e de três para estabelecimento hoteleiro;
- As vedações devem dar cumprimento ao disposto no artigo 9.º, consoante a tipologia do empreendimento;
- A categoria do empreendimento, em qualquer das tipologias, é no mínimo de 3 estrelas;
- São aplicáveis as disposições dos números 5 e 6 do artigo 17.º do presente Plano;

f) Sem prejuízo do constante nos números anteriores e respectiva legislação específica fica ainda sujeito às seguintes disposições:

i) Os acessos viários devem ser regularizados e sinalizados, sendo a respectiva conservação garantida em condições a estabelecer no acto do licenciamento;

ii) O licenciamento da construção das unidades de alojamento só pode ser efectuado desde que se encontre assegurada a construção das necessárias infra-estruturas, nomeadamente as referidas na alínea anterior e os equipamentos complementares;

iii) Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3 m de altura.

Artigo 31.º

Ações de valorização e do enquadramento paisagístico

Na reimplantação do edifício industrial existente deve garantir-se a valorização arquitectónica do edificado e minimizar o seu impacto na envolvente através:

a) Do recurso a materiais de revestimento miméticos na paisagem, preferencialmente de origem vegetal ou da densificação do coberto vegetal da área contígua;

b) Do revestimento vegetal da cobertura, de forma a proporcionar o seu uso como espaço de lazer e estadia.

SUBSECÇÃO VI

Espaço Residencial

Artigo 32.º

Identificação

1 — O Espaço Residencial corresponde aos edifícios integrados nos lotes ou parcelas identificados como L6 e L7 na Planta de Implantação, correspondendo o edifício de L6 a uma construção existente e o de L7 à deslocalização de uma habitação licenciada e implantada em cota de cheia.

2 — Estes edifícios destinam-se exclusivamente ao uso habitacional.

Artigo 33.º

Edificabilidade

O número de pisos, a cércea, a área máxima de implantação, a área de construção e o número mínimo de lugares de estacionamento privativo estão definidos no quadro respectivo da Planta de Implantação.

SUBSECÇÃO VII

Espaço canal

Artigo 34.º

Identificação

1 — Na Planta de Implantação estão identificados os arruamentos, percursos pedonais e praças, assim como as áreas de estacionamento anexas, distinguindo-se:

- a) Arruamentos não condicionados;
- b) Arruamentos condicionados;
- c) Praças, passeios e estacionamentos;
- d) Galeria do edifício de comércio e serviços do lote L3, na articulação deste com os empreendimentos turísticos em L1 e L2;
- e) Acesso pedonal não consolidado na margem do Rio Douro.

Artigo 35.º

Dimensionamento

Os arruamentos, acessos condicionados, estacionamentos, passeios, praças, galeria e acesso pedonal não consolidado identificados na Planta de Implantação devem respeitar o desenho constante desta e dos Perfis-Tipo, admitindo-se ajustamentos decorrentes dos respectivos projectos de execução.

Artigo 36.º

Acessos Condicionados

Os acessos condicionados devem ter a sua utilização automóvel condicionada ao uso dos edifícios e actividades que servem, sem prejuízo da

sua utilização por ambulâncias, veículos de segurança e de emergência, manutenção e limpeza pública.

Artigo 37.º

Revestimentos

1 — Os materiais de revestimento a utilizar nos arruamentos, acessos condicionados, estacionamentos, passeios e praças em espaço público, a seguir referidos, têm carácter indicativo e preferencial, admitindo-se a aplicação de outros, desde que contribuam para a valorização do espaço público e garantam a coerência e unidade da intervenção:

- a) Nos arruamentos não condicionados, betuminoso;
- b) Nos arruamentos condicionados, betuminoso anti-derrapante colorido, paralelepípedo ou cubo de granito de 0,11 m;
- c) Nas praças, passeios e estacionamentos, pavimento de resinas, paralelepípedo ou cubo de granito de 0,11 m e deck na área envolvente às piscinas comuns do aldeamento;

2 — O acesso pedonal não consolidado não é constituído por elementos ou estruturas permanentes nem é pavimentado.

CAPÍTULO IV

Operações de Transformação Fundiária

Artigo 38.º

Operações de Loteamento

Nas operações de loteamento a levar a efeito, a delimitação dos lotes é a constante das Plantas de Implantação e de Transformação Fundiária.

Artigo 39.º

Cedência ao Domínio Municipal

Nas operações de loteamento, deverão ser cedidas à Câmara Municipal as parcelas de terreno identificadas como a integrar o domínio municipal na Planta de Transformação Fundiária.

CAPÍTULO V

Execução do Plano

Artigo 40.º

Unidades de Execução

O Plano define duas unidades de execução delimitadas na Planta de Transformação Fundiária:

- a) UE1, compreendendo os prédios identificados na Planta de Cadastro Original como 5, 7, 8, 10 e 11 na sua totalidade, 6 parcialmente e ainda os arruamentos e espaços públicos de acesso;
- b) UE2 compreendendo os prédios 1,2,3 na sua totalidade e o 9 parcialmente.

Artigo 41.º

Formas de Execução

1 — Nas unidades de execução, o Plano executa-se obrigatoriamente através de operações de parcelamento.

2 — Na área do Plano não integrado em unidades de execução, o Plano executa-se por operações urbanísticas em acordo com o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

Artigo 42.º

Sistemas de Execução

1 — Na unidade de execução UE1 o sistema é de cooperação ou de imposição administrativa;

2 — Na unidade de execução UE2 o sistema é de compensação, podendo eventualmente ser de cooperação.

CAPÍTULO VI

Perequação compensatória

Artigo 43.º

Âmbito

A perequação compensatória aplica-se aos prédios localizados na área de intervenção do Plano mesmo que não localizados em unidade de execução, com excepção dos que não possuam capacidade edificatória à data de elaboração do presente Plano, por resultarem da expropriação para outros fins ou da concessão a areeiro, nomeadamente os identificados na Planta do Cadastro Original como:

- a) N.º 9, de EP — Estradas de Portugal, S. A.;
 b) N.º 10, do IPTM — Instituto Português e dos Transportes Marítimos, I. P.;
 c) N.º 11, da EDP — Energia de Portugal, S. A..

Artigo 44.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a considerar são o índice médio de utilização, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização da obra pública.

- 2 — O Índice médio de utilização tem valor de 0,242.
 3 — A área de cedência média tem valor de 0,588.

Artigo 45.º

Estruturação e Aplicação

A estruturação do sistema de perequação compensatória encontra-se sintetizada nos quadros anexos ao presente regulamento e constantes da Planta de Transformação Fundiária, em que:

- a) DAC: Direito Abstracto de Construção;
 b) DCC: Direito Concreto de Construção;
 c) ACA: Área de Cedência Abstracta;
 d) ACC: Área de Cedência Concreta.
 e) O valor resultante da repartição dos custos de urbanização deve abater eventuais financiamentos públicos, caso existam.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo 46.º

Entrada em vigor e vigência

O Plano tem efeitos legais a partir do dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser revisto por iniciativa da Câmara Municipal em conformidade com a legislação vigente.

ANEXOS

QUADRO 1

Confrontações:

Prédio	Confrontações (de acordo com a Certidão de Teor do Serviço de Finanças)					
	Nº	Alínea	Norte	Nascente	Sul	Poente
1	A		Caminho Público e Manuel Mendes	Caminho Público	Oswaldo Chaves Moreira	José Esteves dos Santos e outro
	B		Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário
	C					
	D					
	E					
2	A		Contímobe	Contímobe	Caminho	Estrada Nacional
	B		Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário
3			Beatriz Cunha Neves	Beatriz Cunha Neves	Caminho	Armando Lebone de Carvalho
4	A		Caminho	Caminho	Oswaldo Chaves Moreira	Estrada
	B		Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário
5			Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário	Estrada do Rio
6			António Alves da Rocha	Caminho Público	Isaura de Marinho	Terras do Proprietário
7			Rio	José João de Carvalho Moreira, Eng.º	Oswaldo Marciel	Estrada
8	A		Terras do Proprietário	Caminho Público	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário
	B		Terras do Proprietário	Caminho Público	Terras do Proprietário	Terras do Proprietário

QUADRO 2

Transformações fundiárias previstas:

Prédio Original	Lotes Atribuídos (Nº)	Prédios Abrangidos pela Perequação (m²) **	DAC	DCC	Diferença 1 (m² de construção)	ACA	ACC	Diferença 2 (m² de terreno)	Equivalência das Diferenças 1 e 2 p/		Compensação*** em m²		
									m² de terreno	m² de construção	de Terreno	de Construção	
1	55483,4	L1 / L3 / L4****	36103,6	8747,2	8277,0	-470,2	4869,1	5029,1	160,0	-1940,8	38,8	2100,7	509,0
2	22188,7	L2	22188,7	5375,9	6864,8	1488,9	4038,4	239,2	-3799,2	6145,3	-920,5	-9944,6	-2409,4
3	1269,00	-	1269,0	307,5	0,0	-307,5	0,0	0,0	0,0	-1269,0	0,0	1269,0	307,5
4	3021,2	L5	3021,2	732,0	891,0	159,0	524,2	50,6	-473,6	656,3	-114,7	-1129,9	-273,8
5	567,0	L8	567,0	137,4	446,0	308,6	262,4	464,3	201,9	1273,8	48,9	-1072,0	-259,7
6	386,2	L6	23,9	5,8	0,0	-5,8	0,0	0,0	0,0	-23,9	0,0	23,9	5,8
7	1689,0	-	1689,0	409,2	0,0	-409,2	0,0	758,2	758,2	-1689,0	183,7	2447,2	592,9
8	3985,5	L7 *****	3152,8	763,9	0,0	-763,9	0,0	3152,8	3152,8	-3152,8	763,9	6305,6	1527,7
Total	88590,0		68015,2	16478,8	16478,8	0,0	9694,1	9694,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

* área medida na planta.

** para tornar este processo mais simples e de fácil adesão por parte dos proprietários a envolver, não foram incorporadas desvalorizações nos terrenos abrangidos por vínculo situacional (como seria o caso dos prédios em cota de cheia : 5, 7 e 8)

*** se positivo tem de ser compensado, se negativo tem de compensar

**** a área de construção da Unidade Industrial, sendo existente, não foi considerada para cálculos de perequação, bem como a área do Lote 4, que foi descontada da área total do Prédio Original 1.

***** resulta da deslocalização da Habitação existente na Parcela 8, pelo que tanto a área de construção como a área de terreno não são consideradas para efeitos de perequação.

Área de Construção Total (+)	IMU	ACM
16478,8	0,242	0,588

(+) Para a aplicação da perequação a 'toda' a área-plano (prédios privados apenas) entendeu-se não considerar a área de construção para equipamentos de utilização colectiva.

QUADRO 3

Identificação do prédio:

Prédio N°	Alinea	Localização	Natureza e Artigo Matricial	Registo Predial / Conservatória	Descrição/Afectação Predial	Área no Registo (m²)			Área (m²) *	Proprietário
						Total	Coberta	Descoberta		
1	A	Boure-Sardoura	U-1365	1554	Armazéns (Arrecadações, Alojamento de Compressores Eléctricos, Alpendre para Recolha de Bicicletas e Motorizados) e Actividade Industrial (Complexo Industrial de Madeiras)	43397,0	5875,0	37522,0	55056,8	Imoplamac (Sonae Ind. Revestimentos) / Banco Comercial Português, S.A.
	B		U-812			36,0	36,0	185,7		
	C		U-813			36,0	36,0	79,1		
	D		U-814			36,5	36,5	61,2		
	E		U-815			94,4	94,4	100,6		
2	A	Oliveira	R-1740	257	Terra de Floresta	20020,0			21809,4	Vistas do Freixo - Empreendimentos Turísticos e Imobiliários, S.A.
	B	Casa da Quinta do Freixo	U-402	1299	Prédios em condições muito deficientes de habitabilidade	339,6	139,6	200,0	379,3	
3		Boure	R-32 (parte)	1829	Pinhal, Mato, Cultura e Ramada	24750,0			1269,0	Oswaldo Chaves Moreira
4	A	Moura	R-31	9947	Pinhal, Mato, Cultura e Ramada	2310,0			2980,7	José Esteves dos Santos
	B	Boure	U-439		Habituação	43,0	43,0		40,4	
5		Lugar de Boure	U-578	127	Comércio	794,0	151,1	642,9	567,0	Herdeiros de Júlia Sousa e Silva
6		Boure - Sardoura	U-712	N/D	Habituação	97,5	97,5		386,2	José Maria Pinto Sousa
7		Boure	R-30 (parte)	2044	Pinhal, Mato, Cultura e Ramada	61150,0			1689,0	Manuel de Jesus da Silva
8	A	Boure - Sardoura	U-792	N/D	Escritórios, Armazém e Alpendre p/ Abrigo Máquinas	314,4	314,4		2153,6	Licínio Bastos Leite
	B	Boure - Sardoura	U-791	N/D	Habituação, Serviços/Oficina e Estacionamento/Garagem	272,0	272,0		1831,9	
9	Terrenos Resultantes de Expropriações para a Execução do IC35								7842,3	EP - Estradas de Portugal, S.A.
10	Terrenos Concessionados ao Areeiro								6713,5	IPTM - Instituto Portuário de Transportes Marítimos
11	Terrenos Resultantes de Expropriações para a Execução da Barragem de Crestuma-Lever (+ 1m que o NPA previsto, ou seja, até à cota 14)								8436,6	EDP - Energias de Portugal
Domínio Público									16560,9	

* Área medida na planta
N/D - não disponível



