

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/95

A Assembleia Municipal de Celorico da Beira aprovou, em 23 de Novembro de 1993 e em 28 de Abril de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Celorico da Beira foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Celorico da Beira com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Na aplicação prática do Plano há, ainda, a observar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Para além das servidões e restrições constantes da planta de condicionantes devem, ainda, ser observadas as restrições decorrentes da servidão radioelétrica instituída pelo Despacho Conjunto n.º A-4/91-XII, de 9 de Junho de 1992, relativa ao feixe hertziano de ligação Guarda-Trancoso.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro;

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano Director Municipal de Celorico da Beira.

Presidência do Conselho de Ministros, 23 de Junho de 1995. — Pelo Primeiro-Ministro, *Manuel Dias Loureiro*, Ministro da Administração Interna.

### Regulamento do Plano Director Municipal de Celorico da Beira

#### TÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objectivo

O presente Regulamento tem por objectivo estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, utilização e transformação do solo no território do município de Celorico da Beira.

##### Artigo 2.º

##### Vigência

O presente Regulamento, bem como o Plano Director Municipal (PDM) onde se insere, têm o prazo máximo de vigência de 10 anos.

##### Artigo 3.º

##### Composição

O presente Regulamento integra estas disposições escritas e os seguintes elementos cartográficos:

- a) Planta de condicionantes, à escala de 1:25 000;
- b) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000.

##### Artigo 4.º

##### Definições

No presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- a) **Leito de um curso de água:** área de terreno coberto pelas águas quando não influenciado por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, sendo limitado pela linha que corresponder à extrema dos terrenos que as águas cobrem em condições normais da época das chuvas sem transbordar para o solo natural, que habitualmente se encontra enxuto;
- b) **Margem de um curso de água:** faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das águas navegáveis ou flutuáveis tem a largura de 30 m. A margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m;
- c) **Plataforma de uma estrada:** espaço ocupado pela faixa de rodagem e as bermas de uma estrada;
- d) **Zona de uma estrada:** espaço ocupado pela plataforma e, quando existam, pelas bermas, valetas, passeios, banquetas ou taludes da estrada, por parques de estacionamento e miradouros a eles adjacentes, e por terrenos adquiridos para o seu futuro alargamento;
- e) **Operação de loteamento:** acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana.

No âmbito deste Regulamento, um loteamento é dito «tipo 1» se algum dos lotes a que der origem não for directamente acessível de arruamentos existentes à data da apresentação do respectivo projecto; de contrário, é do «tipo 2»;

- f) **Obras de urbanização:** obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplanagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de saneamento, de iluminação pública e os arranjos exteriores dos espaços públicos, quando inseridas em loteamento urbano e ou construção de edifício(s);
- g) **Terreno urbanizável:** terreno susceptível de utilização urbana desde que seja objecto de uma operação de loteamento e ou de obras de urbanização;
- h) **Lote urbano:** terreno constituído através de alvará de loteamento, ou terreno correspondente a uma unidade cadastral apta para a utilização urbana, confinante com via pública, destinado à implantação de uma só edificação e, eventualmente, a anexos para estacionamento.

No caso do terreno acolher as instalações de um equipamento colectivo, a edificação pode englobar vários módulos espacialmente separados;

- i) **Prédio urbano:** conjunto formado por um terreno situado dentro de um aglomerado e pelas construções nele implantadas, correspondendo a uma unidade cadastral, salvo se, por força de disposição legalmente aprovada, o terreno não puder ser objecto de qualquer utilização ou só puder ter utilização agrícola e esteja a ter de facto tal utilização; ou fora dos aglomerados urbanos, desde que esteja a ser objecto de utilização urbana (residencial, industrial, cívica ou turística);
- j) **Área bruta de construção:** soma das superfícies de todos os pisos de uma edificação situados acima e abaixo do nível do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo terraços, alpendres e varandas e sótãos sem pé-direito regulamentar;
- l) **Índice de utilização:** quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno ou lote onde a edificação se implanta;
- m) **Alinhamento de construção:** linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das construções;

- n) Altura de uma construção; maior diferença de cota aparente medida em qualquer dos alçados de uma construção.

## TÍTULO II

### Das condicionantes à construção

#### Artigo 5.º

##### Princípios

1 — As condicionantes da construção revestem a forma de serviços administrativos e restrições de utilidade pública, tendo como objectivo a preservação do equilíbrio ambiental e do solo agrícola, a protecção do coberto vegetal e do património construído e a operacionalidade das infra-estruturas públicas e dos equipamentos colectivos.

2 — Quando se registem conflitos entre os usos previstos no presente PDM e as servidões e restrições constantes na lei geral, prevalecem estas últimas.

#### Artigo 6.º

##### Tipologia

As condicionantes da construção identificadas no concelho de Celorico da Beira são do seguinte tipo:

- a) Leitos, margens e zonas adjacentes;
- b) Nascentes;
- c) Pedreiras;
- d) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- e) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- f) Parque natural;
- g) Florestas;
- h) Imóveis classificados (e em classificação);
- i) Equipamentos escolares;
- j) Infra-estruturas sanitárias [emissário/colector, fossa séptica de uso colectivo; estação de tratamento de águas residuais (ETAR); captação de água; adutora/adutora-distribuidora; reservatório e aterro sanitário];
- l) Infra-estruturas eléctricas;
- m) Infra-estruturas viárias (rede rodoviária nacional; rede rodoviária municipal colectora; rede rodoviária municipal distribuidora e outras vias não classificadas; linha da Beira Alta);
- n) Equipamento de telecomunicação.

#### Artigo 7.º

##### Leitos, margens e zonas adjacentes

Os leitos, margens e zonas adjacentes dos cursos de água estão sujeitos ao regime de domínio público hídrico, nos termos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, e no Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro.

#### Artigo 8.º

##### Nascentes

1 — Em redor de uma nascente ou grupo de nascentes de águas minerais e mineromedicinais devem observar-se zonas de protecção imediata, intermédia e alargada, nos termos estabelecidos nos Decretos-Leis n.ºs 84/90, 85/90, 86/90 e 90/90, todos de 16 de Março.

2 — As nascentes a proteger no âmbito deste artigo são, presentemente, no concelho de Celorico da Beira, as seguintes:

- Nascente de Santo António (ou Banho da Emília);
- Nascente de Linhares (em Quintãs);
- Água do Espinheiro;
- Água do Cortiço (ou do Rossio do Cruzeiro);
- Chafariz Ensonso (em Celorico da Beira).

#### Artigo 9.º

##### Pedreiras

Numa faixa definida em relação às frentes das pedreiras devem observar-se zonas de defesa com as características estabelecidas no Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março.

#### Artigo 10.º

##### Reserva Ecológica Nacional

Nos terrenos incluídos na REN são proibidas, nos termos e com as excepções estabelecidos no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e no Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, as acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal ou da vida animal.

#### Artigo 11.º

##### Reserva Agrícola Nacional

1 — Nos terrenos incluídos na RAN são proibidas, nos termos e com as excepções estabelecidos no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, todas as acções e actividades que diminuam ou destruam as respectivas potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

- a) A construção de obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, de edifícios, a execução de aterros e escavações, implantação de muros, postes e vedações com carácter permanente susceptíveis de prejudicar a exploração agrícola dos terrenos da RAN ou de dificultar acções de emparcelamento;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) O despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultante da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) As acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, encharcamento, excesso de salinidade e outros efeitos perniciosos;
- e) A utilização indevida de técnicas ou produtos ou fertilizantes e fitofarmacêuticos;
- f) A expansão ou abertura de exploração de inertes;
- g) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção;
- h) As instalações pecuárias industriais;
- i) As instalações turísticas, com excepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agroturismo e turismo de habitação.

#### Artigo 12.º

##### Parque Natural da Serra da Estrela

Nos terrenos incluídos no Parque Natural da Serra da Estrela é, nos termos do Regulamento do respectivo plano de ordenamento, publicado em anexo à Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, obrigatório o cumprimento das seguintes limitações construtivas:

- a) Nas zonas agrícolas, para além de construções agrícolas, só é autorizada a implantação de edificações residenciais desde que justificadas pela exploração agrícola e apenas se respeitarem o índice de utilização de 0,01 quando localizadas em terrenos de regadio, ou o índice de utilização de 0,005 quando localizadas em terrenos de sequeiro;
- b) Nos mosaicos silvo-pastoris e agro-silvo-pastoris, em áreas agrícolas vigoram as limitações relativas a zonas agrícolas e em áreas não agrícolas só é autorizada a implantação de edificações residenciais que sirvam de suporte às explorações e a de equipamentos turísticos inseridos em projectos de aproveitamento florestal ou cinegético e, em ambos os casos, apenas se respeitarem o índice de utilização de 0,004;
- c) Tanto nas zonas agrícolas como nos mosaicos silvo-pastoris e agro-silvo-pastoris é interdita a realização de operações de loteamento.

#### Artigo 13.º

##### Florestas e baldios

1 — Os terrenos com povoamentos florestais sempre que forem percorridos por incêndio devem, nos termos e com as excepções do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril, e do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, ser rearborizados no prazo de 2 anos a contar da ocorrência do incêndio, neles ficando proibidas, pelo prazo de 10 anos:

- a) A realização de operações de loteamento e de obras de urbanização;
- b) A construção, reconstrução e demolição de edifícios;
- c) O estabelecimento de novas actividades;
- d) A alteração da morfologia e do revestimento do solo;

- e) O lançamento de águas residuais e outros efluentes poluentes;
- f) O corte ou colheita de espécies botânicas não cultivadas e a introdução de espécies exóticas de cultivo ou não;
- g) O campismo fora dos locais destinados a esse fim.

2 — Os perímetros a proteger no âmbito deste artigo são os seguintes:

- Alto do Seixo;
- Alto da Lomba.

3 — Baldios — Reger-se-ão pela Lei n.º 68/93, de 4 de Setembro.

#### Artigo 14.º

##### Imóveis classificados ou em vias de classificação

1 — O licenciamento de quaisquer obras de ampliação, alteração ou conservação em imóveis classificados ou em vias de classificação deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

2 — Nas zonas de protecção, não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução, em edifícios ou terrenos, sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico, sendo necessária igual autorização para o loteamento urbano, a criação ou transformação de zonas verdes, ou para qualquer movimento de terras.

3 — Os pedidos de licenças de obras em edifícios classificados e respectiva área de protecção terão de ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida ou sob sua responsabilidade, nos termos da legislação.

4 — A zona de protecção de um imóvel classificado abrange, no caso de um monumento nacional ou de um imóvel de interesse público, a respectiva área envolvente até à distância de 50 m, no mínimo; e, no caso de um imóvel de interesse concelhio, a respectiva área envolvente até à distância de 50 m, no máximo.

5 — Os projectos relativos a obras nas zonas de protecção de imóveis classificados devem, nos termos do Decreto-Lei n.º 205/88, de 15 de Junho, ser subscritos por técnicos com a qualificação de arquitectos.

6 — Os monumentos nacionais e imóveis de interesse público a proteger no âmbito deste artigo são os seguintes:

- Castelo e muralhas de Celorico da Beira (Decreto de 16 de Junho de 1910 e Decreto n.º 8167, de 3 de Junho de 1922);
- Castelo e muralhas de Linhares (Decreto n.º 8201, de 17 de Junho de 1922, zona de protecção definida no Decreto n.º 141, 2.ª série, de 17 de Junho de 1971);
- Pelourinho de Forno Telheiro (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Pelourinho de Linhares (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Pelourinho de Açores (Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);
- Igreja de Nossa Senhora da Assunção em Linhares e respectivo recheio artístico (Decreto n.º 41 191, de 18 de Julho de 1957);
- Igreja de Santa Maria, em Celorico da Beira (Decreto n.º 43 073, de 14 de Julho de 1960);
- Janela Manuelina em Linhares (Decreto n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967);
- Capela de Santo António (em vias de classificação);
- Igreja Matriz de Açores;
- Igreja Matriz de Velosa;
- Solar dos Corte-Real.

#### Artigo 15.º

##### Equipamentos escolares

1 — Em redor dos recintos de instalações escolares é, nos termos do Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949, interdita a localização de quaisquer edificações numa faixa de 12 m no mínimo.

2 — O afastamento mínimo entre os recintos de instalações escolares e estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos é, nos termos do Decreto-Lei n.º 44 220, de 3 de Março de 1962, de 200 m.

#### Artigo 16.º

##### Infra-estruturas sanitárias

1 — Emissários/colectores:

- a) A implantação de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados dos emissários/colectores;

- b) A plantação de árvores é interdita numa faixa de 10 m, excepto em zonas residenciais, onde a largura da faixa, que será sempre superior a 1,5 m, deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores.

2 — Fossa séptica de uso colectivo.

A implantação de edificações é interdita num raio de 20 m ao redor de qualquer fossa séptica de uso colectivo.

3 — Estação de tratamento de águas residuais (ETAR).

A implantação de edificações é interdita num raio de 100 m ao redor de qualquer ETAR.

4 — Captações de água:

- a) A implantação de edificações é interdita num raio de 50 m ao redor de qualquer captação;
- b) A ocorrência de situações susceptíveis de gerar a poluição das águas (designadamente o lançamento de águas residuais, o despejo de resíduos sólidos, a deposição de sucata, a localização de instalações pecuárias e o armazenamento de produtos químicos), deve, no caso de captações efectuadas fora de cursos de água, observar faixas de protecção próxima e à distância com, respectivamente, 50 m e 200 m, tal como recomenda a Norma Portuguesa n.º 836; e deve, no caso de captações efectuadas em cursos de água, observar uma zona de protecção até 400 m a montante da captação.

5 — Adutora/adutora-distribuidora:

- a) A implantação de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados de adutoras e adutoras-distribuidoras;
- b) A plantação de árvores é interdita numa faixa de 10 m, excepto em zonas residenciais, onde a largura da faixa, que será sempre superior a 1,5 m, deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores.

6 — Reservatórios.

A implantação de edificações, e a ocorrência de situações susceptíveis de gerar a poluição de águas, é interdita num raio de 30 m ao redor dos reservatórios.

A implantação de edificações é interdita a menos de 200 m dos limites das instalações de depósito e tratamento de lixos.

#### Artigo 17.º

##### Infra-estruturas eléctricas

1 — A arquitectura das edificações deve observar as disposições constantes do Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro (Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão), e do Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Dezembro (Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Eléctrica em Baixa Tensão).

2 — Nos projectos de loteamento (urbano ou industrial) devem ser previstos corredores eléctricos com as características definidas no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, na Portaria n.º 148/84 e no Decreto-Lei n.º 446/76.

#### Artigo 18.º

##### Infra-estruturas de telecomunicações

A implantação de edificações é interdita a menos de 100 m dos limites das instalações (incluindo antenas) destinadas à recepção e emissão de telecomunicações.

#### Artigo 19.º

##### Infra-estruturas rodoviárias — Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional é constituída, no concelho de Celorico da Beira, pelo IP 2 (a implantar), pelo IP 5 e pelo IC 6 (a implantar), e pelas actuais EN 16, EN 17 e EN 102 até ao momento em que sejam desclassificadas.

2 — A implantação de edificações é interdita nos termos referenciados no Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro, e no Decreto-Lei n.º 13/94, de 24 de Janeiro.

3 — O estabelecimento de um acesso a uma estrada da rede rodoviária nacional a partir das propriedades marginais é interdito, salvo se devidamente licenciado pela Junta Autónoma de Estradas.

## Artigo 20.º

**Infra-estruturas rodoviárias — Rede rodoviária municipal colectora**

1 — A rede rodoviária municipal colectora é constituída pelas EN 16, EN 17 e EN 102 a partir do momento em que sejam desclassificadas.

2 — As estradas integrantes da rede rodoviária municipal colectora terão uma faixa de rodagem com a largura mínima de 6 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

3 — A implantação de edificações é interdita nas zonas de visibilidade e, em geral, numa faixa de terreno com a largura de 20 m para cada lado do eixo da estrada (50 m durante a elaboração de projecto de construção ou beneficiação), e nunca a menos de 10 m da zona de estrada, excepto no interior dos perímetros urbanos, atentos os alinhamentos existentes ou planeados (em plano de urbanização ou plano de pormenor).

4 — A interdição de edificação é alargada no caso de feiras e mercados a uma faixa de 75 m para cada lado do eixo da estrada.

5 — O estabelecimento de um acesso a uma estrada da rede rodoviária municipal colectora a partir das propriedades confinantes só é possível, fora dos espaços urbanos, se o acesso for construído por forma a garantir uma visibilidade de 50 m para ambos os lados, e de modo a distar mais de 50 m de qualquer cruzamento.

Os acessos a fábricas, restaurantes, hotéis, armazéns, oficinas, garagens e similares só poderão ser autorizados desde que as instalações possuam uma zona de espera, de modo a que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito e disponham de parque de estacionamento.

6 — A autorização de construção de um acesso a uma estrada da rede rodoviária municipal colectora ficará, sempre, condicionada a declaração de renúncia do direito de indemnização.

## Artigo 21.º

**Infra-estruturas rodoviárias — Rede rodoviária municipal distribuidora**

1 — A rede rodoviária municipal distribuidora é constituída pelas EM 553, EM 555, EM 555-3, EM 557, EM 557-2, EM 580 e EM 586-3 (entre Celorico-Gare e Forno Telheiro).

2 — As estradas integrantes da rede rodoviária municipal distribuidora terão uma faixa de rodagem com a largura mínima de 6 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

3 — A implantação de edificações é interdita nas zonas de visibilidade e numa faixa de terreno com a largura de 10 m para cada lado do eixo da estrada (25 m durante a elaboração de projecto de construção ou beneficiação), e nunca a menos de 5 m da zona de estrada, excepto no interior dos perímetros urbanos, atentos os alinhamentos existentes ou planeados (em plano de urbanização ou plano de pormenor).

4 — O estabelecimento de um acesso a uma estrada da rede rodoviária municipal distribuidora a partir das propriedades confinantes só é possível, fora dos espaços urbanos, se o acesso for construído por forma a garantir uma visibilidade de 50 m para ambos os lados.

5 — A autorização de construção de um acesso a uma estrada da rede rodoviária municipal distribuidora ficará, sempre, condicionada a declaração de renúncia do direito de indemnização.

## Artigo 22.º

**Infra-estruturas rodoviárias — Rede rodoviária municipal secundária**

1 — A rede rodoviária municipal secundária é constituída por todas as outras vias municipais localizadas no concelho.

2 — As estradas integrantes da rede rodoviária municipal secundária terão uma faixa de rodagem com a largura mínima de 5 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

3 — A implantação de edificações é interdita nas zonas de visibilidade e, em geral, numa faixa de terreno com a largura de 5 m para cada lado do eixo da estrada (10 m durante a elaboração de projecto de construção ou beneficiação), excepto no interior dos perímetros urbanos, atentos os alinhamentos existentes ou planeados (em plano de urbanização ou plano de pormenor).

4 — A autorização de construção de acessos a estradas da rede rodoviária municipal secundária ficará, sempre, condicionada a declaração de renúncia do direito de indemnização.

## Artigo 23.º

**Infra-estruturas ferroviárias**

1 — A rede ferroviária é constituída, no concelho de Celorico da Beira, pelo troço da linha da Beira Alta que o atravessa.

2 — A implantação de edificações não industriais é interdita numa faixa de terreno com a largura de 10 m medida na horizontal para cada lado da linha a partir da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude de aterro, ou, na ausência dos pontos de referência anteriores, de uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo.

3 — No caso de se tratar de edificações industriais a faixa anterior é alargada para 40 m.

## TÍTULO III

**Da organização do espaço**

## Artigo 24.º

**Princípios**

A organização do espaço do concelho de Celorico da Beira visa assegurar a afectação das diferentes parcelas do território às utilizações mais adequadas.

Para o efeito do disposto nos artigos seguintes considera-se o território municipal dividido nos seguintes espaços:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços urbanizáveis;
- c) Espaços industriais;
- d) Espaços rurais;
- e) Espaços naturais;
- f) Espaços-canais;
- g) Espaços de indústria extractiva.

## SECÇÃO I

**Espaços urbanos**

## Artigo 25.º

**Definição**

Os espaços urbanos são espaços caracterizados por um elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, e onde o solo disponível se destina predominantemente à construção.

## Artigo 26.º

**Classificação**

1 — Os espaços urbanos incluídos no concelho de Celorico da Beira são classificados em três grupos:

- a) O dos «Aglomerados centrais», que integra o conjunto Celorico da Beira/Casas de Soeiro, e os aglomerados de Celorico-Gare, Lajeosa do Mondego e Ratoeira;
- b) O das «Aldeias serranas», que integra os aglomerados das freguesias de Cadafaz, Linhares, Prados, Rapa, Salgueirais, Vale de Azares e Vide-entre-Vinhas;
- c) O dos «Outros aglomerados».

2 — Os «Aglomerados centrais» são os aglomerados onde se tem concentrado o crescimento urbano, por via de apresentarem a maior capacidade de atracção de actividades de produção, e que, nessa medida, justificam o maior esforço da intervenção municipal, designadamente no sentido de assegurar a correcta organização dos espaços urbanos, uma elevada urbanidade dos espaços públicos, uma cobertura completa por infra-estruturas públicas e o fácil acesso a equipamentos colectivos.

3 — As «Aldeias serranas» são aglomerados com particular interesse do ponto de vista paisagístico inseridos no Parque Natural da Serra da Estrela, e que, nessa medida, podem ser, de par com Celorico da Beira, os pólos do desenvolvimento turístico do concelho.

## Artigo 27.º

**Zonamento**

1 — A ocupação do solo dos espaços urbanos deverá ser referida nos planos de urbanização e nos planos de pormenor elaborados para o concelho em termos das seguintes unidades:

- a) Zonas residenciais;
- b) Zonas industriais;
- c) Zonas cívicas;
- d) Zonas históricas;
- e) Zonas verdes;

- f) Equipamentos colectivos;
- g) Equipamentos turísticos.

2 — Enquanto tais planos não forem elaborados aplicam-se à edificabilidade as regras previstas no artigo 30.º, n.º 2, alínea b) (zonas residenciais RB).

#### Artigo 28.º

##### Interdições

Nos espaços urbanos é interdito:

- a) A instalação de indústrias nocivas e de todas as actividades que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
- b) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agropecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo quando existentes ser eliminados desta área.

#### Artigo 29.º

##### Integração dos edifícios

1 — As edificações a implantar nos espaços urbanos deverão respeitar as características urbanísticas da área envolvente, designadamente em termos de alinhamento, altura, volume, fenestração, revestimento e cor, ou obedecer a um plano de pormenor devidamente aprovado.

Em particular, no que respeita a cor, deverá ser observada a tabela seguinte:

Alvenarias: branco, creme, ocre, cinzento;  
Aberturas: preto, castanho e verde escuro (e, pontualmente, também, vermelho escuro).

2 — A Câmara Municipal poderá exceptuar do acima disposto, no que respeita o revestimento e a cor, os estabelecimentos de empresas cuja imagem de marca seja associada à presença de certas cores particulares.

#### Artigo 30.º

##### Zonas residenciais

1 — As zonas residenciais são zonas predominantemente ocupadas com construção residencial, podendo incluir construções industriais, cívicas ou turísticas para fins compatíveis.

2 — Nas zonas residenciais deverão ser verificados os seguintes parâmetros urbanísticos: zonas residenciais RA (densidade mais alta) e zonas residenciais RB (densidade mais baixa):

A) RA (zonas residenciais de alta densidade):

- a) Índice de utilização máximo:

Loteamento «tipo 1»: 0,35;

Loteamento «tipo 2» e lotes avulsos: 0,55 aplicado à faixa de 30 m de profundidade confinante com a via pública e 0,45 aplicado à área restante, sem exceder o valor de 0,65 para a faixa dos 30 m;

- b) Altura de construção máxima: a dominante no local, e sempre inferior a 18 m em qualquer dos alçados;
- c) Área de lote mínima: 200 m;
- d) Frente de lote mínima: 8 m.

B) Zonas residenciais RB (densidade mais baixa):

- a) Índice de utilização máximo:

Loteamento «tipo 1»: 0,25;

Loteamento «tipo 2» e lotes avulsos: 0,45 aplicado à faixa de 30 m de profundidade confinante com a via pública e 0,35 aplicado à área restante, sem exceder o valor de 0,55 para a faixa dos 30 m;

- b) Altura de construção máxima: a dominante no local, e sempre inferior a 10 m em qualquer dos alçados, podendo ir até aos 14 m se a construção se localizar em Celorico da Beira;
- c) Área do lote mínima: 300 m;
- d) Frente do lote mínima: 12 m.

3 — Uma zona residencial só poderá ser tipo RA se como tal for formalmente definida em um plano de urbanização ou plano de pormenor.

4 — As zonas residenciais de tipo RA deverão ser servidas por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade, ou, no caso da drenagem de águas residuais, poder a ela ser ligada a partir do momento em que entre em funcionamento; as de tipo RB poderão não dispor de redes públicas de drenagem de águas residuais; ambas deverão ser servidas por iluminação pública.

O tratamento dos efluentes, em caso de inexistência de rede pública de drenagem de esgotos, terá de ser correctamente assegurado antes de se efectuar o seu lançamento nas linhas de drenagem natural.

5 — Nas zonas residenciais deverá ser assegurado um mínimo de dois lugares de estacionamento por fogo, dos quais ao menos um deve ser de acesso público.

6 — Nas zonas residenciais é interdita:

- a) A implantação de unidades industriais das classes A, B e C;
- b) O desenvolvimento de actividades geradoras de ruído excessivo ou incomodativo e de tráfego intenso ou perigoso, nomeadamente envolvendo materiais explosivos ou inflamáveis.

#### Artigo 31.º

##### Zonas industriais

1 — As zonas industriais são zonas predominantemente ocupadas com construção industrial (ou que estão destinadas a sê-lo), nelas se incluindo as áreas ocupadas por edifícios fabris (laboratórios, oficinas, armazéns, depósitos, silos, etc.), edifícios administrativos, edifícios sociais, para serviço do pessoal da empresa, e edifícios residenciais, para residência de pessoal de vigilância e manutenção das instalações.

2 — Nestas zonas apenas é admitida a implantação de unidades industriais das classes C e D; a alteração ou a ampliação de unidades industriais da classe B, que apenas será legítimo manter no interior de espaços urbanos se incluídas em zonas industriais, só é possível se obtiver o parecer favorável da Câmara Municipal e de todas as entidades que intervêm no licenciamento industrial.

3 — As construções a instalar em zonas industriais devem ser objecto de um estudo de integração no espaço urbano, onde sejam respeitadas as disposições do Decreto-Lei n.º 109/91 e do Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Índice de utilização máximo: 0,25;
- b) Altura de construção máxima: 10 m (excepto instalações técnicas, devidamente justificadas);
- c) Área de construção residencial máxima: 250 m<sup>2</sup>.

4 — As áreas dos lotes industriais localizadas entre as construções e a via pública devem ser objecto de tratamento visual adequado; e, quando tal se justificar, deve ser impedido, ao menos através da existência de uma cortina arbórea, o contacto visual entre as construções industriais e as construções residenciais, cívicas ou turísticas.

5 — As zonas industriais deverão ser servidas por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade; e deverão ser servidas por iluminação pública.

O tratamento dos efluentes terá de ser assegurado nos moldes definidos no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e demais legislação aplicável antes de se efectuar o seu lançamento na rede pública.

6 — Nas zonas industriais deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 200 m<sup>2</sup> de construção por cada dois postos de trabalho, consoante o que for mais exigente, dos quais ao menos 50% deve ser público.

#### Artigo 32.º

##### Zona cívicas

1 — As zonas cívicas são zonas significativamente ocupadas por construções afectas a funções centrais, designadamente em termos de comércio retalhista, serviços diversos e administração pública, habitualmente coexistentes com construções destinadas a outros fins, nomeadamente residenciais e turísticos.

2 — As zonas cívicas devem ser organizadas no sentido de se assegurar a qualidade do ambiente urbano, a segurança da circulação pedonal e a facilidade de estacionamento automóvel.

3 — Nas zonas cívicas deverão ser verificados os parâmetros urbanísticos aplicáveis às zonas residenciais de tipo RA.

4 — As zonas cívicas deverão ser servidas por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade; e deverão ser servidas por iluminação pública.

5 — Na zonas cívicas deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de construção, dos quais ao menos 75% deve ser de acesso público.

6 — Nas zonas cívicas é interdito:

- a) A implantação de unidades industriais das classes A, B, C;
- b) O desenvolvimento de actividades geradoras de tráfego perigoso, nomeadamente envolvendo materiais explosivos ou inflamáveis.

#### Artigo 33.º

##### Zonas históricas

1 — As zonas históricas, muitas vezes inseridas nas zonas cívicas, são zonas caracterizadas por significativa ocorrência, em termos qualitativos e quantitativos, de elementos arquitectónicos de importância histórica.

2 — Cada zona histórica deve ser organizada no sentido de se assegurar a protecção do património construído, a preservação da paisagem humana e a facilidade de circulação pedonal.

3 — Nas zonas históricas são interditos os loteamentos «tipo 1»; nas outras intervenções a elas respeitantes deverão ser verificados os parâmetros urbanísticos aplicáveis às zonas residenciais de tipo RB.

4 — As zonas históricas deverão ser servidas por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade; e deverão ser servidas por iluminação pública.

5 — Nas zonas históricas é interdito:

- a) A implantação de unidades industriais das classes A, B e C;
- b) O desenvolvimento de actividades geradoras de ruído excessivo ou incomodativo e de tráfego intenso ou perigoso, nomeadamente envolvendo materiais explosivos ou inflamáveis.

#### Artigo 34.º

##### Zonas verdes

1 — As zonas verdes são zonas caracterizadas pela elevada qualidade e ou densidade do seu coberto vegetal, organizadas de forma a acolherem actividades de recreio e lazer público (zonas verdes principais) ou a desempenharem funções de composição e protecção ambiental (zonas verdes secundárias).

2 — Nas zonas verdes é interdita a realização de loteamentos e a implantação de edificações.

No entanto, nas zonas verdes principais poderá aceitar-se, no caso de se não encontrar uma alternativa viável, a localização de estabelecimentos comerciais e equipamentos colectivos com funções complementares das desempenhadas pela zona verde, desde que tal se faça sem prejuízo de uma taxa de impermeabilização inferior a 5%; e nas zonas verdes secundárias, designadamente nas que se destinem à protecção de infra-estruturas rodoviárias, poderá admitir-se, se aí se desenvolverem actividades agrícolas, a localização das correspondentes construções de apoio.

#### Artigo 35.º

##### Equipamentos colectivos

1 — Os equipamentos colectivos correspondem a instalações onde são prestados serviços de interesse para a comunidade em domínios tão diversos como a educação, a saúde, a assistência, o desporto, a cultura, o recreio, a segurança, a justiça, a administração e o culto.

2 — Cada equipamento colectivo deve ser objecto de um estudo de integração no espaço urbano, mesmo quando for ocupar um edifício (ou conjunto de edifícios) existente; quando for ocupar um novo edifício, devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos vigentes na zona onde se inserir.

3 — Os equipamentos colectivos deverão ser servidos por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade; e a área onde se implantem deve ser servida por iluminação pública.

O tratamento dos afluentes terá de ser assegurado nos moldes definidos no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e demais legislação aplicável antes de se efectuar o seu lançamento na rede pública.

4 — Aos equipamentos colectivos deve corresponder estacionamento com características de acesso e de capacidade adequados ao uso previsto, sem prejuízo do disposto na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

#### Artigo 36.º

##### Equipamentos turísticos

1 — Os equipamentos turísticos correspondem a estabelecimentos de natureza muito diversa, tais como hotéis e pensões, independentemente da categoria, pousadas, albergues e motéis, restaurantes e

cafés (com sala de mais de 100 m<sup>2</sup>), e parques de campismo e de merendas.

2 — Cada equipamento turístico deve ser objecto de um estudo de integração no espaço urbano, onde devem ser respeitadas as disposições do Decreto-Lei n.º 329/86; quando for ocupar um novo edifício, devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos vigentes na zona onde se inserir.

Os referidos parâmetros podem no entanto ser aligeirados em 20% no caso de se tratar de uma iniciativa de manifesto interesse turístico, como tal formalmente reconhecida pela Câmara Municipal.

3 — Os equipamentos turísticos deverão ser servidos por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade; e a área onde se implantem deve ser servida por iluminação pública.

O tratamento dos efluentes terá de ser assegurado nos moldes definidos no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e demais legislação aplicável antes de se efectuar o seu lançamento na rede pública.

4 — Nos equipamentos turísticos deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 75 m<sup>2</sup> de construção (ou, no caso de parques de campismo e de merendas, 150 m<sup>2</sup>), dos quais ao menos 75% deve ser de acesso público.

## SECÇÃO II

### Espaços urbanizáveis

#### Artigo 37.º

##### Definição

1 — Os espaços urbanizáveis são os espaços definidos na planta de ordenamento e onde o solo pode vir a ser objecto de utilização urbana, transformando-se em espaços urbanos sob quaisquer das formas referidas no artigo 27.º, n.º 1, deste Regulamento.

2 — Até à elaboração dos planos de urbanização ou de pormenor a edificabilidade rege-se pelas regras do espaço rural.

#### Artigo 38.º

##### Transformação

A transformação de uma parcela de espaço urbanizável em espaço urbano só é possível após a aprovação de um plano de urbanização ou plano de pormenor que abranja a parcela, salvo no caso de se tratar de uma parcela com área superior a 5 ha, em que poderá ser através de um loteamento.

## SECÇÃO III

### Espaços industriais

#### Artigo 39.º

##### Definição

Os espaços industriais são espaços exclusivamente ocupados com construção industrial (ou destinados a sê-lo), neles se incluindo as áreas ocupadas por edifícios fabris (laboratórios, oficinas, armazéns, depósitos, silos, etc.), edifícios administrativos, edifícios sociais, para serviço do pessoal da empresa, e edifícios residenciais, para residência de pessoal de vigilância e manutenção das instalações.

#### Artigo 40.º

##### Interdições

Nos espaços industriais são proibidas as construções residenciais, cívicas e turísticas (com excepção de cafés e restaurantes).

#### Artigo 41.º

##### Construção

1 — As construções a instalar nos espaços industriais devem respeitar as disposições do Decreto-Lei n.º 109/91 e do Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, e os parâmetros urbanísticos seguintes:

- a) Índice de utilização máximo: 0,25;
- b) Altura de construção máxima: 10 m (excepto instalações técnicas, devidamente justificadas);

- c) Distância mínima a construções residenciais ou cívicas, e a equipamentos colectivos ou turísticos (unidades da classe B): 50 m.

2 — As áreas dos lotes industriais localizadas entre as construções e a via pública devem ser objecto de tratamento visual adequado; e, quando tal se justificar, deve ser impedido, ao menos através da existência de uma cortina arbórea, contacto visual entre as construções industriais e as construções residenciais, cívicas ou turísticas.

3 — As zonas industriais deverão ser servidas por redes públicas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais (ligada a sistema público de tratamento eficaz), de recolha de resíduos sólidos e de fornecimento de electricidade; e deverão ser servidas por iluminação pública.

O tratamento dos efluentes terá de ser assegurado nos moldes definidos no Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e demais legislação aplicável antes de se efectuar o seu lançamento na rede pública.

4 — Nas zonas industriais deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 200 m<sup>2</sup> de construção ou por cada dois postos de trabalho, consoante o que for mais exigente, dos quais ao menos 50 % deve ser público.

5 — A instalação de novas unidades em espaços industriais deve ser precedida da aprovação de um plano de pormenor para esse espaço.

## SECÇÃO IV

### Espaços rurais

#### Artigo 42.º

##### Definição

Os espaços rurais são o conjunto formado pelos espaços agrícolas e pelos espaços florestais.

Os espaços agrícolas são espaços onde o solo está ser, ou pode economicamente vir a ser, objecto de utilização agrícola e agropecuária, neles se incluindo os terrenos integrados na RAN.

Os espaços florestais são espaços onde o solo está ser, ou pode economicamente vir a ser, mediante acções de reconversão ou recuperação, objecto de utilização florestal e silvo-pastoril.

#### Artigo 43.º

##### Interdições

1 — Nos espaços rurais não incluídos na RAN ou na REN são interditos os loteamentos urbanos e as construções industriais, com excepção das do sector industrial compatível; naqueles que fizerem parte de uma ou de outra aplicam-se as interdições enunciadas nos artigos 10.º e 11.º deste Regulamento.

2 — Consideram-se indústrias compatíveis, as ligadas à actividade agrícola e florestal e outras, nomeadamente as referidas no artigo 49.º

#### Artigo 44.º

##### Construção

1 — Nos espaços rurais não incluídos na RAN ou na REN, poderão ser implantadas, para além das construções indispensáveis à actividade produtiva, construções de utilização residencial, industrial compatível ou turística desde que se verifiquem as seguintes condições:

- a) Dimensão mínima da parcela:

Para habitação própria: 7500 m<sup>2</sup>;  
Para outra finalidade: 15 000 m<sup>2</sup>;

- b) Índice de utilização máximo:

Em geral: 0,05 (com o máximo de 500 m<sup>2</sup> de construção);  
Estabelecimentos hoteleiros de três estrelas ou mais: 0,15 (com o máximo de 3000 m<sup>2</sup> de construção);

- c) Altura máxima de construção:

Em geral: 7 m;  
Estabelecimentos hoteleiros de três estrelas ou mais: 10 m;

- d) Frente mínima da parcela: 100 m.

2 — Para além de construções que verifiquem as condições acima referidas, também é possível implantar em espaços rurais não incluídos na RAN ou na REN construções correspondentes a equipamentos

e infra-estruturas não desejáveis ou dificilmente integráveis em espaço urbano, a saber: estações de tratamento de águas e esgotos, aterros sanitários, estações de tratamento de resíduos sólidos, subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicação, cemitérios, campos de jogos, postos de detecção e combate a incêndios e aeródromos; e também, em locais especificamente designados para o efeito pela Câmara Municipal, depósitos de entulho e parques de sucata.

3 — As construções devem utilizar infra-estruturas públicas sempre que tal for viável, ou, se não for, sistemas autónomos a instalar pelos interessados com as características técnicas estabelecidas pela legislação vigente.

## SECÇÃO V

### Espaços naturais

#### Artigo 45.º

##### Definição

1 — São espaços naturais 1 os integrados no PNSE (salvo na zona de transição) subtraídos dos espaços urbanos definidos no interior da área.

2 — São espaços naturais 2 a restante área do município subtraída dos espaços urbanos, urbanizáveis, rurais, industriais, canais e indústrias extractivas.

#### Artigo 46.º

##### Interdições

Nos espaços naturais são interditos os loteamentos urbanos e as construções industriais, e, em geral, todas as intervenções causadoras de poluição do ambiente e de impacto sobre a paisagem.

#### Artigo 47.º

##### Construção

1 — Nos espaços naturais 1 é obrigatório o cumprimento das limitações construtivas definidas no Regulamento do plano de ordenamento do PNSE, publicado em anexo à Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, e cuja parte relevante é reproduzida no artigo 12.º do presente Regulamento.

2 — A realização de qualquer iniciativa de tipo urbanístico nestes espaços está sujeito a autorização prévia ou parecer vinculativo do Instituto de Conservação da Natureza nos termos do regulamento do plano de ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

3 — Nos espaços naturais a construção rege-se pelo artigo 44.º deste Regulamento.

## SECÇÃO VI

### Espaços-canais

#### Artigo 48.º

##### Definição

Os espaços-canais são os espaços ocupados por infra-estruturas rodoviárias ou por infra-estruturas ferroviárias, as únicas que no concelho têm efeito de barreira física em relação aos espaços marginais.

## SECÇÃO VII

### Espaço de indústria extractiva

#### Artigo 49.º

##### Espaço de indústria extractiva

1 — Os espaços para indústria extractiva são os indicados na planta de ordenamento, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacto sobre os espaços envolventes, bem como os que vierem a ser considerados como tal, no âmbito da legislação em vigor, e sem derrogação do presente Regulamento.

2 — O licenciamento obrigatório e a fiscalização da exploração de massas minerais obedecem à legislação em vigor: Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março, Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março, e Decreto-Lei n.º 162/90, de 22 de Maio.

## TÍTULO IV

## Do controlo da poluição

## Artigo 50.º

## Emissão de poluentes

Os lançamentos de quaisquer substâncias poluentes, qualquer que seja o seu estado físico, no ar, na água, no solo ou no subsolo, está condicionada aos limites para a emissão de poluentes estipulados na legislação em vigor e específica sobre a matéria.

## Artigo 51.º

## Poluição do ar

1 — Para efeitos de medição da poluição do ar (poluição química sonora), a Câmara Municipal (para o caso das novas instalações) e os organismos competentes determinarão quais as instalações que deverão equipar-se com dispositivos ou processos de medição que permitam detectar a respectiva responsabilidade na degradação do meio ambiente, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro.

2 — É proibida a queima a céu aberto de qualquer tipo de resíduos urbanos e industriais, tóxicos ou perigosos, bem como de qualquer tipo de material designado correntemente por sucata.

## Artigo 52.º

## Poluição de água

1 — É proibido o lançamento de efluentes líquidos ou sólidos sem tratamento adequado em linhas de água, bem como a adição de quaisquer substâncias que alterem as características das águas superficiais ou subterrâneas, particularmente se as tornarem impróprias para as suas diversas utilizações.

2 — Mediante a aprovação da Câmara Municipal, podem ser aceites na rede de drenagem de águas residuais, após tratamento preliminar adequado, os efluentes industriais cujas características obedeam ao estabelecido na tabela do anexo xxviii ao Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março.

## Artigo 53.º

## Poluição do solo

É proibida a deposição de resíduos sólidos urbanos fora de aterro sanitário ou lixeira municipal.

## Artigo 54.º

## Estudos de impacte ambiental

Os projectos de instalações previstos na lei e que pretendam implantar-se na área do município serão obrigatoriamente acompanhados de estudos de impacte ambiental, de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Julho, e o Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro, e com o regulamento do plano de ordenamento do PNSE quando essas instalações se localizarem na área por ele abrangida.

## TÍTULO V

## Da administração do território

## Artigo 55.º

## Princípios

A administração do território será efectuada pelo município de modo a garantir a correcta aplicação das disposições de condicionamento da urbanização, de organização do espaço e de controlo da poluição descritas nos títulos precedentes, e a ter em conta os seguintes princípios:

- O de que o tratamento das iniciativas urbanísticas será efectuado de modo equitativo;
- O de que os promotores das iniciativas urbanísticas deverão suportar os custos das correspondentes infra-estruturas públicas, e de que, no caso de as mesmas já existirem, tal terá lugar através do pagamento das taxas relevantes;

c) O de que as excepções ao princípio anterior serão possíveis apenas no caso de estarem em causa equipamentos colectivos ou turísticos com evidentes implicações ao nível do desenvolvimento económico e social do concelho.

## Artigo 56.º

## Reaffectação de espaços

A reaffectação de espaços, ou seja, a passagem de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento, só poderá observar-se nos seguintes casos:

- Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- Aprovação de um plano de urbanização, nos termos da legislação;
- Aprovação de um plano de pormenor, nos termos da legislação.

## Artigo 57.º

## Unidades operativas

As unidades operativas consideradas para efeito da administração do território são as seguintes:

- Conjunto Celorico da Beira/Casas de Soeiro;
- Aglomerado de Celorico-Gare;
- Aglomerado de Lajeosa do Mondego;
- Aglomerado de Ratoeira;
- Grupo «Aldeias serranas»;
- Zona cívica de Celorico da Beira;
- Espaço industrial de Celorico-Gare;
- Aglomerado de Linhares.

## Artigo 58.º

## Planos de urbanização

1 — A Câmara Municipal promoverá, na sequência do presente PDM, a elaboração de planos de urbanização para o conjunto Celorico da Beira/Casas de Soeiro e para os aglomerados de Celorico-Gare, Lajeosa do Mondego e Ratoeira.

2 — Os planos de urbanização abrangerão o conjunto dos espaços urbanos e dos espaços urbanizáveis, e definirão as áreas a sujeitar planos de pormenor no interior dos respectivos limites.

## Artigo 59.º

## Programa de valorização

A Câmara Municipal promoverá, na sequência do presente PDM, a elaboração de um programa de valorização para o grupo «Aldeias serranas», o qual será constituído por um conjunto de projectos interligados de expressão territorial com impacte sobre o desenvolvimento turístico do concelho.

## Artigo 60.º

## Planos de pormenor

A Câmara Municipal promoverá, em simultâneo com a elaboração do plano de urbanização do conjunto Celorico da Beira/Casas de Soeiro, a elaboração do plano de pormenor da zona cívica de Celorico da Beira (onde se integra a respectiva zona histórica) e a do plano de pormenor do espaço industrial de Celorico-Gare.

## Artigo 61.º

## Área de construção máxima

A área de construção máxima correspondente a um dado terreno calcula-se nos termos prescritos nas alíneas seguintes:

- Considera-se a área de terreno incluída em cada espaço de forma separada, descontando a área que se mantiver na posse do proprietário com o estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;
- Assume-se que o índice de utilização máximo referente a uma zona verde é de dois terços do índice de utilização máximo referente à zona residencial ou industrial de que o terreno se encontrar mais próximo; em caso de igualdade entre zonas a este respeito, deverá prevalecer o valor mais baixo;



- c) Multiplica-se a área em questão pelo índice de utilização máximo referente ao espaço ou, no caso de se tratar de um espaço urbano, à zona (ou zonas) da planta de ordenamento onde se integrar o terreno;
- d) A área de construção máxima correspondente ao terreno será o valor, ou no caso do terreno se repartir por diversos espaços, a soma dos valores assim determinados.

#### Artigo 62.º

##### Direito de construção

1 — O proprietário de um terreno tem o direito de realizar toda a construção que corresponde a esse terreno nos termos do artigo 60.º deste Regulamento, desde que essa construção seja realizada em termos que não contrariem os planos em vigor no concelho.

2 — No caso da plena utilização de um terreno pelo respectivo proprietário não ser possível na sequência de uma afectação de uso registada em plano de urbanização ou plano de pormenor, o município deve ceder ao referido proprietário uma parcela de terreno com dimensão suficiente para comportar a área de construção inviabilizada no prazo máximo de um ano após o dia em que o proprietário a reclamar.

#### Artigo 63.º

##### Cedências de terreno

Aquando da emissão do alvará de um loteamento de um terreno deverá ser efectuada a cedência ao município das seguintes áreas de terreno:

- a) Toda a área destinada a arruamentos locais e a estacionamento, e também os espaços intercalares de acesso público;
- b) Toda a área destinada a equipamentos colectivos, zonas verdes, públicas e arruamentos principais previstos para o terreno em plano de ordenamento do território.

#### Artigo 64.º

##### Regulamentação subsidiária

1 — A Câmara Municipal pode estabelecer regulamentação subsidiária do PDM destinada a regular especificamente o exercício de determinados tipos de actividade no todo ou em parte do território do concelho, desde que sejam cumpridas as disposições do presente Regulamento, bem como todas as disposições e regulamentos gerais em vigor.

2 — Decorrido o prazo máximo de um ano a contar da data de entrada em vigor do PDM, deverá a Câmara Municipal elaborar e ou actualizar um regulamento municipal de edificações urbanas e um

código geral de posturas municipais que, tendo em conta as disposições do presente Regulamento, incluam as regras processuais e as exigências técnicas respeitantes aos actos que ficam sujeitos a licenciamento, aprovação ou autorização municipal.

## TÍTULO VI

### Disposições finais

#### Artigo 65.º

##### Omissões

Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral aplicáveis, mesmo que não estejam aqui expressamente mencionados.

#### Artigo 66.º

##### Pré-existências

1 — Para efeitos das presentes disposições consideram-se pré-existências, como tal constitutivas de direitos adquiridos, as instalações e actividades que a lei reconheça como tal e as que, à data da entrada em vigor deste Regulamento, cumpram qualquer das seguintes condições:

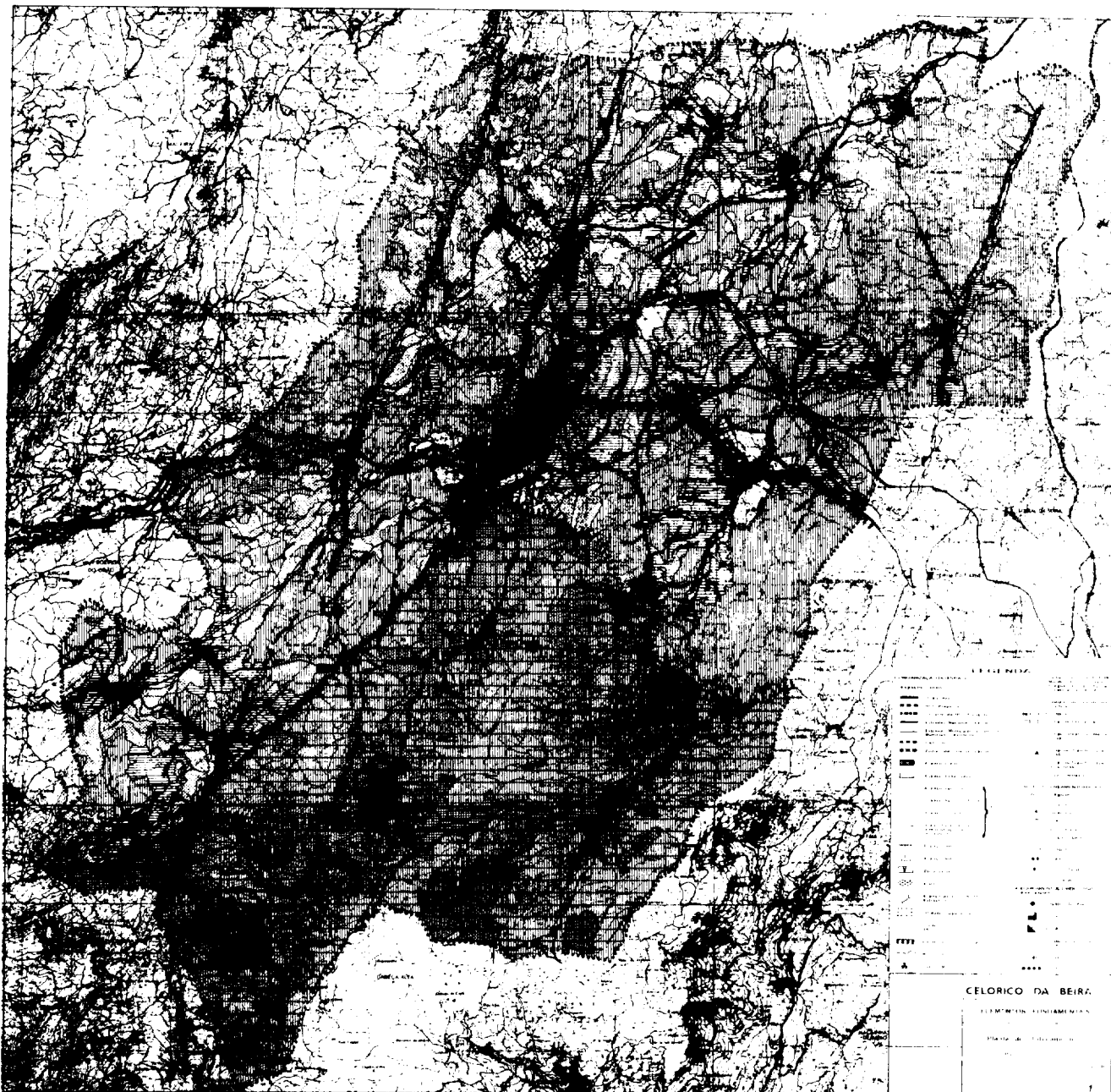
- a) Não carecem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado, ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — As actividades licenciadas, aprovadas ou autorizadas a título precário não são consideradas pré-existências, nomeadamente para efeitos de renovação do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitiva.

#### Artigo 67.º

##### Alterações

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que nele se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.



## MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS E DA EDUCAÇÃO

### Portaria n.º 1104/95

de 9 de Setembro

Considerando que vários funcionários e agentes, oriundos do quadro de efectivos interdepartamentais, se encontram há mais de um ano na situação de requisição em escolas pertencentes aos quadros de vinculação existentes no âmbito de cada Direcção Regional de Educação;

Considerando, ainda, que naquelas escolas prestam funções em idêntica situação funcionários constituídos em disponíveis pelos seus serviços de origem em execução do Decreto-Lei n.º 247/92, de 7 de Novembro;

Considerando, por último, a necessidade premente de manter o referido pessoal ao serviço nas mesmas escolas por satisfazerem necessidades permanentes de serviço;

Ao abrigo do disposto no artigo 5.º e na alínea c) do n.º 1 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 247/92, de 7 de Novembro, conjugados com a previsão legal do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 150/93, de 6 de Maio:

Manda o Governo, pelos Ministros das Finanças e da Educação, que sejam criados nos quadros de vinculação de pessoal não docente dos estabelecimentos de ensino básico e secundário, aprovados pelo Decreto-Lei n.º 223/87, de 30 de Maio, e posteriormente alterados pelas Portarias n.ºs 390/91, de 8 de Maio, e 518-A/93, de 13 de Maio, os lugares que constam do anexo 1 à presente portaria.

Ministérios das Finanças e da Educação.

Assinada em 24 de Julho de 1995.

Pelo Ministro das Finanças, *Norberto Emílio Sequeira da Rosa*, Secretário de Estado do Orçamento. — A Ministra da Educação, *Maria Manuela Dias Ferreira Leite*.