

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 140/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Celorico da Beira aprovou, em 3 de Setembro de 2004, o Plano de Urbanização de Celorico da Beira.

A elaboração do Plano de Urbanização teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública que decorreu já ao abrigo do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização de Celorico da Beira com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Importa referir que não constitui servidão o traçado proposto para o IC 7, identificado na planta de condicionantes, uma vez que ainda não foi legalmente aprovado o estudo prévio do mesmo.

O município de Celorico da Beira dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 209, de 9 de Setembro de 1995.

O Plano de Urbanização de Celorico da Beira altera o Plano Director Municipal, nomeadamente quanto à ocupação, uso e transformação do solo e ampliação do perímetro urbano.

Foi emitido parecer favorável pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Celorico da Beira, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Ficam alteradas as disposições do Plano Director Municipal de Celorico da Beira contrárias ao disposto no presente Plano de Urbanização na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 29 de Julho de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE CELORICO DA BEIRA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito territorial

O Plano de Urbanização de Celorico da Beira, adiante designado por Plano, tem por objecto estabelecer as regras de uso, ocupação e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na planta de zonamento anexa ao presente Regulamento.

Artigo 2.º

Composição

1 — O Plano de Urbanização da vila de Celorico da Beira é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento, que representa a organização urbana adoptada;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 — O Plano de Urbanização de Celorico da Beira é acompanhado por:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) Programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

Artigo 3.º

Natureza e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório quer para intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do que se encontre definido na legislação aplicável.

2 — Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento integra, complementa e desenvolve a legislação aplicável no município.

3 — Os licenciamentos, aprovações e autorizações previstos neste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

Artigo 4.º

Definições

Para a interpretação do presente Regulamento, aplicam-se as seguintes definições:

- 1) «Área de intervenção» — área total do Plano;
- 2) «Perímetro urbano» — demarcação do conjunto das áreas urbanas e de expansão urbana no espaço físico dos aglomerados. A qualificação do solo urbano determina a definição do perímetro urbano, que compreende:

Os solos urbanizados;
Os solos cuja urbanização seja possível programar;
Os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano;

- 3) «Zonamento» — processo de diferenciação de um território em zonas, atribuindo a cada uma delas, por via regulamentar, uma determinada função ou uso dominante (exemplo: industrial, agrícola, etc.);
- 4) «Parcela» — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- 5) «Lote» — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;
- 6) «Altura da fachada (Hf)» — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda. Deve entender-se por cota média do terreno marginal à fachada o ponto médio da linha de intersecção entre o plano de fachada e o plano onde assenta a edificação ou que contém os pontos de cota máxima e mínima de assentamento da fachada. Em solo rural a altura da fachada admissível em edificações para fins habitacionais não deve ultrapassar o equivalente a dois pisos;
- 7) «Superfície global (Sg)» — refere-se à superfície de um espaço territorial (país, região, concelho, aglomerado urbano, área de intervenção de um plano, etc.);
- 8) «Superfície bruta (Sb)» — superfície global do terreno sujeita a uma intervenção ou unidade funcional específica, abstraindo-se da sua compartimentação, parcelamento e distribuição do solo pelas diversas categorias do seu uso urbano. A unidade geralmente utilizada é o metro quadrado. Superfície bruta = áreas de terreno afectas às várias categorias de uso;
- 9) «Superfície líquida (Sl)» — área ou superfície bruta à qual se retiram as seguintes áreas de equipamento urbano:

Sup. líquida = Sup. bruta - (sarr + Seq)

sendo:

sarr = área ocupada por arruamentos municipais existentes e vias de atravessamento;

Seq = área ocupada por equipamentos colectivos;

- 10) «Área do lote (Al)» — área de terreno de uma unidade cadastral mínima, para utilização urbana, resultante de uma operação de loteamento;

- 11) «Superfície de implantação (Si)» — projecção horizontal da edificação delimitada pelo perímetro do piso mais saliente, daquele se excluindo varandas não encerradas ou platibandas.
- 12) «Área bruta de construção total (Abct)» — é a soma da área bruta de todos os pavimentos dos edifícios, medida pelo extradorso das suas paredes exteriores. As áreas das varandas, terraços e galerias exteriores, desde que não encerradas, e dos compartimentos de serviços de higiene, tais como recolhas de lixo, não são contabilizadas;
- 13) «Densidade habitacional (D)» — valor expresso em fogos/hectare, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa. É conveniente, quando se utiliza o conceito de densidade habitacional, indicar igualmente o número médio de habitantes por fogo, para permitir a sua conversão em densidade populacional proporcional. Deve considerar-se o número médio de pessoas por fogo como o valor resultante do quociente entre o número de habitantes e o número de fogos existentes na área ou superfície de referência.
- A densidade habitacional pode ser global (Dg), bruta (Db) ou líquida (Dl) consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta ou líquida;
- 14) «Índice de utilização (u)» — multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção total (Abct) e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- O índice de construção pode ser global (Ig), bruto (Ib), líquido (Il) ou lote (Ilot), consoante a base onde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área em causa; é a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos; é o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo).

Artigo 5.º

Implementação do Plano

- 1 — A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de plano de pormenor ou operações urbanísticas para as áreas definidas na planta de zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.
- 2 — A execução das infra-estruturas necessárias para a implementação dos loteamentos efectuar-se-á de acordo com a legislação vigente.
- 3 — O traçado esquemático das infra-estruturas constantes deste Plano não representa para a Câmara Municipal qualquer obrigação para a sua realização ou para o pagamento dos encargos respectivos, no que se refere a terrenos detidos por particulares.

Artigo 6.º

Funções admitidas nas edificações

- 1 — Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.
- 2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria dos tipos 3 e 4, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e não provoquem incómodo ou insalubridade em relação às actividades definidas no n.º 1 deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 7.º

Categorias de espaços

- 1 — Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, no solo urbano são identificadas em função do uso dominante do solo as seguintes categorias de espaços:
- Solos urbanizados;
 - Solos cuja urbanização seja possível programar;
 - Zonas industriais, de armazenagem, comércio e serviços;
 - Zonas de equipamento colectivo;
 - Zonas verdes.

2 — Os limites das categorias de espaços a que se refere o n.º 1 do presente artigo são os constantes da carta, à escala de 1:5000, planta de zonamento anexa ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante.

3 — Os limites das categorias consagradas na cartografia referida no número anterior destinam-se a enquadrar a gestão urbanística enquanto não se dispuser de planos de pormenor plenamente eficazes. Estes, em função da respectiva escala de elaboração, poderão ajustar os limites daquelas mesmas categorias de espaços.

CAPÍTULO II

Condicionamentos ao uso e transformação do solo

SECÇÃO I

Condicionamentos específicos de cada categoria

Artigo 8.º

Solos urbanizados

1 — Os solos urbanizados são áreas inseridas no perímetro urbano, caracterizadas pelo elevado nível de infra-estruturação, onde o solo se destina predominantemente à edificação.

2 — Os solos urbanizados subdividem-se nas seguintes categorias:

- Zonas consolidadas;
- Zonas não consolidadas de alta, média e baixa densidades;
- Centro histórico.

3 — Nestas zonas a cêrcea máxima é de 19 m.

4 — Os estabelecimentos industriais existentes, com processo de licenciamento concluído ou em curso à data da entrada em vigor do presente Regulamento, terão a possibilidade de proceder a alterações, bem como obter a respectiva certidão de localização, após análise caso a caso pelas entidades competentes.

Artigo 9.º

Zonas consolidadas

1 — As acções de transformação do solo nas zonas consolidadas relacionam-se essencialmente com o preenchimento, reestruturação e renovação urbanas e destinam-se a habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação.

2 — As edificações nas zonas consolidadas deverão respeitar as características urbanas dominantes da zona em que se inserem, tendo, nomeadamente, em conta os seguintes aspectos:

- Alinhamentos — deverão ser mantidos os alinhamentos que definem as ruas e as praças;
- Volumetrias — deverá ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere a construção;
- Alturas de fachada — consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cêrceas estejam dentro do valor modal do quarteirão onde se inserem. Nos restantes casos os novos edifícios a construir terão uma altura de fachada que é dada pelo maior dos seguintes valores:

- Altura da fachada do edifício demolido;
- Valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais, de características tipológicas homogéneas;

- Empenas — a profundidade máxima admissível para as empenas em edifícios de habitação colectiva será de 15 m quando não existam edifícios confinantes. Quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas poderá ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de salubridade (exposição, insolação e ventilação) dos espaços habitáveis. No caso de edifícios destinados a equipamento de interesse público ou hotelaria, a profundidade das empenas será definida de forma casuística, excepto em situações de integração em banda contínua, em que a profundidade da empena não poderá exceder 17 m;
- Caves — as caves destinar-se-ão preferencialmente a estacionamento, a instalações técnicas e a arrecadações dos alojamentos do próprio edifício;
- Estacionamento — os lugares de estacionamento deverão ser calculados e dimensionados de acordo com o disposto na secção II.

3 — A colmatação da malha urbana deve ser efectuada de acordo com a edificabilidade vizinha. As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais destas zonas urbanas em que se inserem.

4 — Apenas serão permitidas demolições de edifícios que não tenham valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável.

5 — No caso de alteração, ampliação ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea dominante definida pelas edificações contíguas.

6 — Nestas zonas, pretende-se a preservação das características urbanas mais significativas, nomeadamente a valorização e preservação dos espaços exteriores públicos.

7 — O traçado arquitectónico deverá integrar-se na arquitectura tradicional da região, procurando-se, em particular, a integração dos elementos da fachada, devendo utilizar-se na construção elementos tipológicos de composição, bem como materiais da arquitectura tradicional da região.

Artigo 10.º

Zonas não consolidadas de alta, média e baixa densidades

1 — As zonas urbanas não consolidadas de alta, média e baixa densidades, identificadas na planta de zonamento, são aquelas em que se admite a edificação e se destinam à expansão das zonas urbanas consolidadas ou em processo de formação.

2 — Estas zonas subdividem-se em função da intensidade de uso admitida e classificam-se em zonas de alta (H3), média (H2) ou baixa (H1) densidade.

3 — Nestas zonas é ainda admitida a localização de empreendimentos turísticos. Estes devem ser devidamente integrados na estrutura urbana e na paisagem envolvente, respeitando os objectivos fundamentais definidos para o conjunto do espaço urbano.

4 — Os indicadores de ocupação a observar nas zonas não consolidadas, destinados predominantemente ao uso habitacional, em função da respectiva densidade proposta para a área, são os que constam do quadro em anexo e que faz parte integrante do presente diploma.

5 — A edificabilidade de uma parcela é dada pelo menor valor resultante da aplicação dos indicadores urbanísticos referidos no número anterior.

6 — Nas zonas não consolidadas, vocacionadas para a implementação de empreendimentos turísticos, os índices urbanísticos a considerar são os constantes do n.º 3 do presente artigo, sendo que as densidades de ocupação máxima expressas em habitantes por hectare não deverão ultrapassar os seguintes valores:

Alta densidade (H3) — 195 hab./hectare;
Média densidade (H2) — 150 hab./hectare;
Baixa densidade (H1) — 30 hab./hectare.

7 — As cedências e os lugares de estacionamento automóvel deverão ser calculados e dimensionados de acordo com o disposto na secção II.

8 — Nas construções novas em banda contínua, a frente mínima dos lotes tem o valor de 8 m e a profundidade dos edifícios não poderá exceder 12 m, excepto com varandas de balanço nunca superior a 2 m, e, ainda:

- No caso de edifícios especiais de equipamento;
- No caso de edifícios destinados exclusivamente a escritórios e os edifícios destinados à instalação de empreendimentos turísticos, podendo neste caso a profundidade máxima atingir os 17 m.

Artigo 11.º

Centro histórico

1 — As presentes disposições aplicam-se a toda a área do centro histórico definido na planta de zonamento.

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

Castelo e muralhas de Celorico da Beira — monumento nacional pelo Decreto de 16 de Junho de 1910 e pelo Decreto n.º 8176, de 3 de Junho de 1922;
Igreja de Santa Maria — imóvel de interesse público — Decreto n.º 43 073, de 14 de Julho de 1960;
Calçada romana — em vias de classificação como imóvel de interesse público, com homologação de 20 de Janeiro de 1988.

3 — Nas zonas de protecção dos imóveis classificados 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.

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, a partir dos seus limites exteriores, e, no caso de um imóvel de interesse municipal, a respectiva área envolvente até à distância de 50 m.

5 — As obras que envolvem modificação do aspecto exterior dos edifícios carecem de projecto, obrigatoriamente elaborado por arquitecto.

6 — A substituição de portas e janelas deve ser feita por outras de idêntico material, forma e cor, sempre que apresentar características tradicionais.

7 — É interdita a aplicação de estores, persianas ou portadas exteriores, devendo ser mantidas as portadas interiores em madeira como sistema de obscurecimento.

8 — Em edifícios existentes não é permitida a substituição de caixilharias de madeira por outras de alumínio e ou PVC.

9 — A substituição de coberturas deve manter a forma, o volume e a aparência da cobertura primitiva, sendo permitida apenas a uti-

lização à vista de telha cerâmica de canudo ou aba e canudo. As clarabóias existentes devem ser recuperadas e mantidas na sua forma original.

10 — As alterações de cêrcea e volume de edifícios devem atender sempre à cêrcea predominante no conjunto envolvente. Podem ser admitidas soluções que recorram a linguagens, materiais e processos construtivos não tradicionais, desde que devidamente integrados no edifício e na sua envolvente.

11 — A colocação de mensagens publicitárias em edifícios ou vias públicas deve respeitar, na sua forma, volume, cor e iluminação, o carácter ambiental da zona, sendo interdita a aplicação de suportes publicitários nas seguintes situações:

- Sobre a cobertura dos edifícios;
- Nas empenas ou fachadas sempre que, pela sua forma, volume, cor, material ou iluminação, prejudiquem a fisionomia ou enfiamentos visuais relevantes;
- Sempre que prejudiquem a leitura de qualquer elemento característico do edifício ou do conjunto em que se pretendem integrar;
- A iluminação da publicidade deverá ser feita através de luz projectada, de forma a influenciar o mínimo possível a leitura do edifício onde está colocada.

Artigo 12.º

Solos cuja urbanização seja possível programar

1 — Os solos cuja urbanização seja possível programar são áreas inseridas no limite do perímetro urbano, assim denominadas por poderem vir a adquirir as características de solos urbanizados, e geralmente designadas por áreas de expansão.

2 — Estas áreas adquirem as características de solos urbanizados com a elaboração e aprovação de planos de pormenor.

Artigo 13.º

Zonas industriais, de armazenagem, de comércio e de serviços

1 — As zonas industriais, de armazenagem, de comércio e de serviços são áreas inseridas no limite do perímetro urbano destinadas a implantação de actividades económicas associadas à indústria transformadora, armazenagem e ao comércio e serviços.

2 — Estas zonas estão identificadas na planta de zonamento e subdividem-se nas seguintes categorias:

- Zona industrial, destinada às actividades industriais transformadoras, armazenagem e respectivos serviços de apoio;
- Zona comercial e de serviços, vocacionada para a implantação de actividades comerciais, incluindo os respectivos serviços de apoio.

3 — O licenciamento municipal de construções nestas áreas, que não se encontram servidas pelas infra-estruturas necessárias, depende do seu enquadramento por plano de pormenor ou, quando daí não advierem quaisquer inconvenientes em termos do correcto ordenamento urbano, através do licenciamento municipal de projectos de loteamento e obras de urbanização.

4 — A edificação de casas de vigilância deve obedecer aos seguintes indicadores:

- Abct — 70 m²;
- Número de pisos — um.

5 — Os indicadores de ocupação a observar são os seguintes:

- Ib (máximo) — 0,6;
- Hf (máximo) — 6,5 m;
- Dimensão mínima de lote — 1000 m².

6 — No âmbito do lote, define-se uma percentagem de ocupação do terreno de:

- 40 % nos casos de ocupação industrial;
- 50 % nos casos de ocupação com armazéns, zona comercial e de serviços.

7 — As cedências e os lugares de estacionamento automóvel deverão ser calculados e dimensionados de acordo com o disposto na secção II deste capítulo.

Artigo 14.º

Zonas de equipamento colectivo

1 — As zonas de equipamento colectivo são zonas destinadas à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

2 — As zonas de equipamento identificadas na planta de zonamento são aquelas em que se localizam ou se prevê a localização de equipamentos de uso colectivo.

3 — Estes espaços subdividem-se nas seguintes categorias:

- Zona de equipamento colectivo existente;
- Zona de equipamento colectivo de reserva.

4 — Nas zonas de equipamento colectivo vigoram as seguintes condições:

- a) A concretização do uso previsto é efectivada com base em projecto específico de intervenção, aprovado pela Câmara Municipal;
- b) O projecto específico de intervenção deve prever a recuperação e integração das edificações existentes;
- c) As zonas de equipamento colectivo deverão obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:

Impermeabilização máxima do solo — 0,45;
Cércea máxima — 12 m.

5 — Nestes espaços, o estudo ou projecto deve salvaguardar as capacidades biofísicas existentes, nomeadamente a estabilidade física de encostas e linhas de água, os valores paisagísticos naturais e humanizados, o coberto vegetal e os valores arquitectónicos.

6 — 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 1136/2001, de 25 de Setembro.

Artigo 15.º

Zonas verdes/estrutura ecológica

1 — As zonas verdes identificadas na planta de zonamento são:

- a) Zonas verdes urbanas para o recreio e lazer — zonas de uso colectivo e público com equipamento de apoio ao recreio e lazer ao ar livre da população;
- b) Zonas verdes de protecção e enquadramento paisagístico — zonas caracterizadas pela elevada expressão de coberto vegetal ou com valor patrimonial na composição paisagística.

2 — Estas zonas devem permanecer como áreas não edificadas de desafogo ou protecção dos solos urbanos ou servir de tampão entre as infra-estruturas viárias ou as zonas industriais e as zonas urbanas habitacionais, permitindo criar fronteiras estabilizadas entre zonas de características funcionais muito distintas. Qualquer intervenção nesta zona não pode consistir em operações de loteamento, construção de edifícios, destruição do solo e coberto vegetal, alteração da topografia do terreno e descarga de entulho de qualquer tipo.

3 — Nas áreas inseridas nas Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais prevalecem os respectivos regimes jurídicos.

Artigo 16.º

Zonas sensíveis e mistas

1 — De acordo com os critérios definidos no Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro (Regulamento Geral do Ruído):

- a) São zonas sensíveis as áreas definidas em instrumentos de planeamento territorial como vocacionadas para usos habitacionais, existentes ou previstos, bem como para escolas, hospitais, espaços de recreio e lazer e outros equipamentos colectivos prioritariamente utilizados pelas populações como locais de recolhimento, existentes ou a instalar;
- b) São zonas mistas, existentes ou previstas, em instrumentos de planeamento territorial eficazes, cuja ocupação seja afecta a outras utilizações, para além das referidas na definição de zonas sensíveis, nomeadamente a comércio e serviços;
- c) As zonas sensíveis não podem ficar expostas a um nível sonoro contínuo equivalente, ponderado A, Laeq, do ruído ambiente exterior, superior a 55 dB(A) no período diurno e 45 dB(A) no período nocturno;
- d) As zonas mistas não podem ficar expostas a um nível sonoro contínuo equivalente, ponderado A, Laeq, do ruído ambiente exterior, superior a 65 dB(A) no período diurno e 55 dB(A) no período nocturno.

2 — São definidos como locais de maior sensibilidade, na área de intervenção do Plano de Urbanização, indicados na carta de classificação das zonas sensíveis e mistas, os seguintes:

- a) Centro de Saúde;
- b) C+S Sacadura Cabral;
- c) Centro Cultural;
- d) Lar S. Francisco;
- e) Escola de S. Pedro;
- f) Escola de S.ª Luzia;
- g) Jardim Infantil;
- h) Escola Primária de Casas de Soeiro;
- i) Escola Infantil de Casas de Soeiro;
- j) Biblioteca Municipal.

3 — Para os edifícios indicados no número anterior foi definida uma faixa de 50 m, a partir do limite exterior dos edifícios, de forma a definir a zona envolvente aos mesmos como zonas sensíveis.

4 — No acto de licenciamento das edificações será sempre verificado o cumprimento dos valores máximos referidos no n.º 1.

SECÇÃO II

Áreas de cedência e estacionamento

Artigo 17.º

Áreas de cedência

Para a definição das cedências destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos previstos no artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, aplicar-se-á a legislação em vigor, nomeadamente o disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

SECÇÃO III

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 18.º

Servidões e restrições de utilidade pública

Devem ser respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, designadamente as seguintes, identificadas na planta de condicionantes:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- c) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- d) Parque Natural da Serra da Estrela;
- e) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- f) Servidões rodoviárias;
- g) Servidões ao saneamento básico e adutoras de água;
- h) Servidões da rede eléctrica;
- i) Sítio da Rede Natura.

Artigo 19.º

Domínio público hídrico

Nas áreas do domínio público hídrico deverá ser respeitada a legislação em vigor aplicável, designadamente os Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 46/94, de 22 de Fevereiro.

Artigo 20.º

Reserva Agrícola Nacional

Nos terrenos incluídos na RAN prevalece o respectivo regime jurídico.

Artigo 21.º

Reserva Ecológica Nacional

Nos terrenos incluídos na REN prevalece o respectivo regime jurídico.

Artigo 22.º

Parque Natural da Serra da Estrela

Nos terrenos incluídos no Parque Natural da Serra da Estrela prevalece o respectivo regime jurídico.

Artigo 23.º

Imóveis classificados ou em vias de classificação

Na área de actuação do Plano de Urbanização situam-se dois imóveis classificados e um em vias de classificação, que a seguir se descrevem, sendo a sua zona de protecção de 50 m a partir dos seus limites exteriores, tendo nessa área de ser cumpridas as normas e processos legais a que estão sujeitos esses imóveis:

- O Castelo e muralhas de Celorico da Beira — monumento nacional, pelo Decreto de 16 de Junho de 1910 e pelo Decreto n.º 8176, de 3 de Junho de 1922;
- A Igreja de Santa Maria — imóvel de interesse público, pelo Decreto n.º 43 073, de 14 de Julho de 1960;
- A calçada romana — em vias de classificação como imóvel de interesse público, com homologação de 20 de Janeiro de 1988.

Artigo 24.º

Servidões rodoviárias

1 — São definidas faixas *non aedificandi* nas vias que constituem parte da rede nacional fundamental e da rede nacional complementar, com a largura prevista na legislação específica.

2 — Os troços pertencentes às estradas nacionais desclassificadas estão sujeitos ao artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

Artigo 25.º

Servidões ao saneamento básico e adutoras de água

1 — É interdita qualquer construção ao longo de uma faixa de 0,5 m, medidos para um e outro lados do traçado das condutas de

adução-distribuição de água e dos emissários das redes de drenagem de esgotos.

2 — É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 5 m, medidos para um e para outro lados do traçado das adutoras e condutas distribuidoras de água e dos colectores emissários de esgotos.

3 — Define-se uma faixa de protecção de 100 m aos limites de estação de tratamento de esgotos (ETAR), não sendo permitida nesta faixa a abertura de poços ou furos que se destinem ao fornecimento de água para rega de produtos vegetais para serem consumidos em natureza e para consumo humano e animal.

4 — Não será autorizada a execução de quaisquer construções a distância inferior a 10 m do perímetro da área ocupada ou destinada a estação de tratamento ou reservatório de água.

Artigo 26.º

Servidões da rede eléctrica

As servidões da rede eléctrica são relativas às linhas de média e alta tensões do concelho, nos termos do Regulamento de Segurança das Linhas Eléctricas, anexo ao Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

Artigo 27.º

Sítio da Rede Natura

Nos terrenos incluídos no sítio da Rede Natura prevalece o respectivo regime jurídico.

CAPÍTULO III

Perequação compensatória

Artigo 28.º

Perequação compensatória

A perequação compensatória de benefícios e encargos será realizada no âmbito de unidades de execução, de acordo com o critério da repartição dos custos de urbanização, a aplicar nos termos do disposto no artigo 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 29.º

Norma revogatória

Consideram-se revogadas as normas constantes dos planos municipais de ordenamento do território em tudo aquilo em que estes se não conformem com o disposto nas normas do presente Regulamento.

Artigo 30.º

Norma sancionadora

A realização de obra e a utilização de edificações ou do solo em violação do disposto no presente Plano constituem contra-ordenação punível com as coimas previstas no artigo 104.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Artigo 31.º

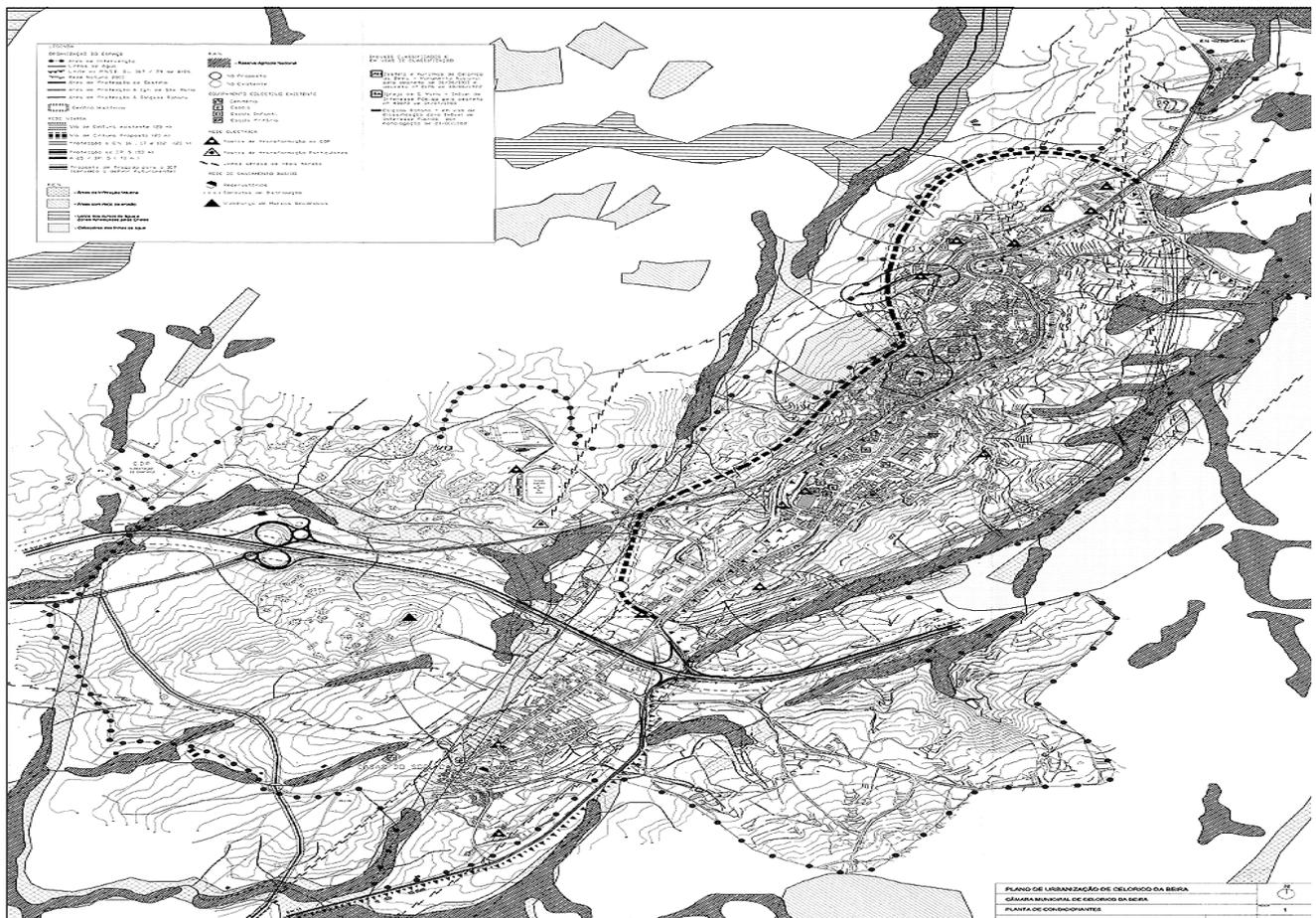
Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO

Quadro de indicadores de ocupação

Indicadores de ocupação	Zonas não consolidadas de alta, média e baixa densidades		
	Baixa H1	Média H2	Alta H3
Hf (máximo)	7 m	12 m	14 m
Número de pisos (máximo) ...	Rés-do-chão + 1 0,45	Rés-do-chão + 3 0,55	Rés-do-chão + 4 0,60
Ib (máximo)			





MINISTÉRIOS DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DA AGRICULTURA, DO DESENVOLVIMENTO RURAL E DAS PESCAS.

Portaria n.º 692/2005

de 22 de Agosto

Pela Portaria n.º 667-F3/93, de 14 de Julho, foi concessionada à CAÇAPOR — Turismo Cinegético de Portalegre, L.^{da}, a zona de caça turística da Herdade do Cabeço do Seixo (processo n.º 1440-DGRF), situada no município de Castelo de Vide, válida até 14 de Julho de 2005.

Entretanto, a entidade concessionária veio requerer a sua renovação.

Cumpridos os preceitos legais, com fundamento no disposto no artigo 48.º e no n.º 1 do artigo 118.º, em conjugação com o estipulado na alínea a) do artigo 40.º, do Decreto-Lei n.º 202/2004, de 18 de Agosto:

Manda o Governo, pelos Ministros do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, o seguinte:

1.º Pela presente portaria é renovada, por um período de 12 anos, a concessão da zona de caça turística da Herdade do Cabeço do Seixo (processo n.º 1440-DGRF), abrangendo o prédio rústico denominado «Herdade do Cabeço do Seixo», sito na freguesia de Nossa Senhora da Graça de Póvoa e Meadas, município de Castelo de Vide, com a área de 2017 ha.

2.º A concessão de alguns terrenos incluídos em área classificada poderá terminar, sem direito a indemnização, sempre que sejam introduzidas novas condicionantes por planos especiais de ordenamento do território ou obtidos dados científicos que comprovem a incompatibilidade da actividade cinegética com a conservação da natureza, até um máximo de 10 % da área total da zona de caça.

3.º A presente portaria produz efeitos a partir do dia 15 de Julho de 2005.

Pelo Ministro do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, *Humberto Delgado Ubach Chaves Rosa*, Secretário de Estado do Ambiente, em 9 de Agosto de 2005. — Pelo Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, *Rui Nobre Gonçalves*, Secretário de Estado do Desenvolvimento Rural e das Florestas, em 8 de Julho de 2005.