

MUNICÍPIO DE CELORICO DA BEIRA**Aviso n.º 17742/2020**

Sumário: Transposição das normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela para o Plano Diretor Municipal de Celorico da Beira.

Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Celorico da Beira

Carlos Manuel da Fonseca Ascensão, Presidente da Câmara Municipal de Celorico da Beira, torna público que a Câmara Municipal de Celorico da Beira, deliberou, na sua reunião de 04 de março de 2020, aprovar, por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 10 de maio (RJIGT), a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Celorico da Beira para transposição do PEOT incidente no território, Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE).

De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a referida declaração foi transmitida previamente à Assembleia Municipal de Celorico da Beira na reunião de 19 de junho e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro. É transmitida à DGT para publicação no *Diário da República* e depósito.

A Alteração por Adaptação, elaborada de acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), para a transposição das normas do POPNSE para o PDM de Celorico da Beira, ao abrigo da RCM n.º 86/95, de 9 de setembro não permite quaisquer opções autónomas de planeamento municipal. Elementos fundamentais alterados:

1 — A alteração da redação dos artigos 3.º, 4.º, 12.º, 45.º, 46.º e 47.º do Regulamento atualmente em vigor;

2 — Foi acrescentado o Título VII ao Regulamento atualmente em vigor, referente a “Áreas sujeitas a regime de proteção do PNSE”;

3 — Os limites da zona de transição constante na planta de ordenamento são revogados;

4 — Os limites do PNSE e os limites dos espaços naturais 1 constante na planta de ordenamento são revogados, passando a vigorar os constantes na “Planta de ordenamento — zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”, sendo que os espaços naturais 1 coincidem com os limites do PNSE no concelho de Celorico da Beira;

5 — A planta de ordenamento é desdobrada em duas, mantendo-se a atual com as respetivas revogações mencionadas no número anterior, e uma nova carta designada Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

Último procedimento publicado no *Diário da República*, 1.ª série B, n.º 209 — 9-9-1995, Resolução de Conselho de ministros n.º 86/95. Regulamento do Plano Diretor Municipal de Celorico da Beira.

24 de junho de 2020. — O Presidente da Câmara, *Carlos Manuel da Fonseca Ascensão*.

Declaração

(prevista no artigo n.º 121 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 maio)

Transposição das normas do POPNSE para o PDM

Carlos Manuel da Fonseca Ascensão, Presidente da Câmara Municipal de Celorico da Beira, torna público que o Executivo Municipal, na sua reunião ordinária do dia 04/03/2020, declarou por unanimidade, aprovar por declaração, de acordo com o n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM), para transposição das normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

Mais deliberou, de acordo com o n.º 4 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, transmitir a referida declaração à Assembleia Municipal, à Comissão de Coordenação e De-

envolvimento Regional do Centro (CCDRC) e remetida para a Direção-Geral do Território (DGT), para publicação e depósito.

Celorico da Beira, 5 de março de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Carlos Manuel da Fonseca Ascensão*.

**Quadro Comparativo das Alterações Resultantes da Transposição
das Normas do POPNSE para o PDM**

Quadro: Alteração por Adaptação do PDM de Celorico da Beira (RCM n.º 86/95, de 9 de setembro)

Transposição das Normas do POPNSE para o PDM de Celorico da Beira

Regulamento	PDM em vigor	PDM após transposição das normas do POPNSE
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	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; c) Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, à escala de 1:25 000.
Artigo 4.º — Definições	No presente Regulamento são adotadas as seguintes definições: a) Leito de um curso de água: [...] b) Margem de um curso de água: [...] c) Plataforma de uma estrada: [...] d) Zona de uma estrada: [...] e) Operação de loteamento: [...] f) Obras de urbanização: [...] g) Terreno urbanizável: [...] h) Lote urbano: [...] i) Prédio urbano: [...] j) Área bruta de construção: [...] l) Índice de utilização: [...] m) Alinhamento de construção: [...] n) Altura de uma construção: [...]	No presente Regulamento são adotadas as seguintes definições: a) Leito de um curso de água: [...] b) Margem de um curso de água: [...] c) Plataforma de uma estrada: [...] d) Zona de uma estrada: [...] e) Operação de loteamento: [...] f) Obras de urbanização: [...] g) Terreno urbanizável: [...] h) Lote urbano: [...] i) Prédio urbano: [...] j) Área bruta de construção: [...] k) Índice de utilização: [...] l) Alinhamento de construção: [...] m) Altura de uma construção: [...] n) Ação de conservação da natureza: a ação que visa a manutenção ou a recuperação do estado de conservação favorável de habitats naturais e espécies da flora e da fauna; o) Aglomerados rurais: as áreas sociais rurais consolidadas ou não, constituídas por um conjunto de edifícios contíguos ou vizinhos, com designação própria, que não se encontram integrados nos perímetros urbanos definidos nos planos municipais de ordenamento do território e que se encontram delimitadas na planta de síntese; p) Área de impermeabilização: o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.



Regulamento	PDM em vigor	PDM após transposição das normas do POPNSE
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 respetivo 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 agrossilvo-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 equipamentos turísticos inseridos em projetos 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 agrossilvo-pastoris é interdita a realização de operações de loteamento.	Nos terrenos incluídos no Parque natural da Serra da Estrela (PNSE) é obrigatório o cumprimento das regras estabelecidas no Título VII — áreas sujeitas a regime de proteção do PNSE, aplicado às áreas definidas na Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.
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 extrativas.	1 — São espaços naturais 1 os integrados no PNSE subtraídos dos espaços urbanos definidos no interior da área, conforme delimitados na “Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela” e aglomerado rural de Assanhas. 2 — São espaços naturais 2 a restante área do município subtraída dos espaços urbanos, urbanizáveis, rurais, industriais, canais e indústrias extrativas, conforme delimitadas na Planta de Ordenamento.
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.	1 — 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. 2 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela, definida na “Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela” devem ainda ser respeitadas as interdições constantes do Título VII.
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.	1 — Nos espaços naturais 1, correspondentes à área de intervenção do PNSE definida na “Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela” a construção deve respeitar o disposto no Título VII.



Regulamento	PDM em vigor	PDM após transposição das normas do POPNSE
	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.	2 — Nos espaços naturais a construção rege-se pelo artigo 44.º deste Regulamento.

Versão alterada integral

Republicação do Regulamento do PDM de Celorico da Beira

Preâmbulo

1 — Objeto:

A 1.ª alteração ao Plano Diretor Municipal (PDM) de Celorico da Beira, o qual foi publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 86/95, no *Diário da República* n.º 209, 1.ª série-B, de 9 de setembro, tem como objetivo transpor as normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela para o PDM, através de uma alteração por adaptação, em cumprimento do artigo 78.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPSOTU), Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, conjugado com a dinâmica prevista no artigo 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A alteração consiste em alterações ao nível do Regulamento e da Planta de Ordenamento do PDM.

2 — Alterações e revogações:

1 — Ao nível das peças desenhadas:

a) É integrada na composição do plano uma nova carta, a “Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”;

b) São revogados, na Planta de Ordenamento, os limites do PNSE, da Zona de Transição e do Espaço natural (1), passando a vigorar os limites do PNSE e os do Espaço natural (1) constantes na nova carta “Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”.

2 — Ao nível do Regulamento:

a) É alterada a redação dos artigos 3.º, 4.º, 12.º, 45.º, 46.º e 47.º;

b) É integrado um novo Título, com a designação de “Título VI — Áreas sujeitas a regime de proteção do PNSE” e novos artigos de 65.º a 74.º;

c) É renumerado o Título VI “Disposições Finais”, o qual passa a Título VII, bem como os respetivos artigos 65.º a 67.º, os quais passam a 76.º a 78.º, respetivamente.

3 — Republicação:

Deverá ser republicado o regulamento e publicada a “Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela” do Plano Diretor Municipal de Celorico da Beira.

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objetivo

O presente Regulamento tem por objetivo 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 Diretor 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 1:25000;
- b) Planta de ordenamento, à escala de 1:25000;
- c) Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, à escala de 1:25000.

Artigo 4.º

Definições

No presente Regulamento são adotadas 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 contíguo 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: ação que tenha por objeto 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 diretamente acessível de arruamentos existentes à data da apresentação do respetivo projeto; 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 elétrica 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 suscetível de utilização urbana desde que seja objeto 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 de o terreno acolher as instalações de um equipamento coletivo, 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 objeto 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 objeto 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;

k) Índice de utilização: quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno ou lote onde a edificação se implanta;

l) Alinhamento de construção: linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das construções;

m) Altura de uma construção: maior diferença de cota aparente medida em qualquer dos alçados de uma construção.

n) Ação de conservação da natureza: a ação que visa a manutenção ou a recuperação do estado de conservação favorável de habitats naturais e espécies da flora e da fauna;

o) Aglomerados rurais: as áreas sociais rurais, consolidadas ou não, constituídas por um conjunto de edifícios contíguos ou vizinhos, com designação própria, que não se encontram integradas nos perímetros urbanos definidos nos planos municipais de ordenamento do território e que se encontram delimitadas na planta de síntese;

p) Área de impermeabilização: o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

TÍTULO II

Das condicionantes à construção

Artigo 5.º

Princípios

1 — As condicionantes da construção revestem a forma de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, tendo como objetivo a preservação do equilíbrio ambiental e do solo agrícola, a proteção do coberto vegetal e do património construído e a operacionalidade das infraestruturas públicas e dos equipamentos coletivos.

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) Infraestruturas sanitárias [emissário/coletor, fossa séptica de uso coletivo; estação de tratamento de águas residuais (ETAR); captação de água; adutora/adutora-distribuidora; reservatório e aterro sanitário];
- k) Infraestruturas elétricas;
- l) Infraestruturas viárias (rede rodoviária nacional; rede rodoviária municipal coletora; rede rodoviária municipal distribuidora e outras vias não classificadas; linha da Beira Alta);
- m) 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 proteção 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 exceções 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 ações 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

Nos terrenos incluídos na RAN são proibidas, nos termos e com as exceções estabelecidos no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho, todas as ações e atividades que diminuam ou destruam as respetivas 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 suscetíveis de prejudicar a exploração agrícola dos terrenos da RAN ou de dificultar ações de emparcelamento;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioativos, 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 ações 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 exceção 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 (PNSE) é obrigatório o cumprimento das regras estabelecidas no Título VII- áreas sujeitas a regime de proteção do PNSE), aplicado às áreas definidas na “Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”.

Artigo 13.º

Florestas e Baldios

1 — Os terrenos com povoamentos florestais sempre que forem percorridos por incêndio devem, nos termos e com as exceções 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 atividades;
- 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 e 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 respetivo projeto pelo Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico.

2 — Nas zonas de proteção, 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 Arquitetónico e Arqueológico, sendo necessária igual autorização para o loteamento urbano, a criação ou transformação de zonas verdes, ou para qualquer movimento de terras.

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

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

6 — Os projetos relativos a obras nas zonas de proteção 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 arquitetos.

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

- a) Castelo e muralhas de Celorico da Beira (Decreto de 16 de junho de 1910 e Decreto 8167, de 3 de junho de 1922);
- b) Castelo e muralhas de Linhares (Decreto 8201, de 17 de junho de 1922, zona de proteção definida no Decreto 141, 2.ª série, de 17 de junho de 1971);
- c) Pelourinho de Forno Telheiro (Decreto 23122, de 11 de outubro de 1933);
- d) Pelourinho de Linhares (Decreto 23122, de 11 de outubro de 1933);
- e) Pelourinho de Açores (Decreto 23122, de 11 de outubro de 1933);
- f) Igreja de Nossa Senhora da Assunção em Linhares e respetivo recheio artístico (Decreto 41191, de 18 de julho de 1957);
- g) Igreja de Santa Maria, em Celorico da Beira (Decreto 43073, de 14 de julho de 1960);
- h) Janela Manuelina em Linhares (Decreto 47508, de 24 de janeiro de 1967);
- i) Capela de Santo António (em vias de classificação);
- j) Igreja Matriz de Açores;
- k) Igreja Matriz de Velosa;
- l) Solar dos Corte-Real.

Artigo 15.º

Equipamentos Escolares

1 — Em redor dos recintos de instalações escolares é, nos termos do decreto-lei 37575, 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 44220, de 3 de março de 1962, de 200 m.

Artigo 16.º

Infraestruturas sanitárias

1 — Emissários/coletores:

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

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

2 — Fossa séptica de uso coletivo:

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

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 suscetíveis 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 efetuadas fora de cursos de água, observar faixas de proteção próxima e à distância com, respetivamente, 50 m e 200 m, tal como recomenda a Norma Portuguesa n.º 836; e deve, no caso de captações efetuadas em cursos de água, observar uma zona de proteção 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, exceto em zonas residenciais, onde a largura da faixa, que será sempre superior a 1,5 m, deverá ser analisada caso a caso, mediante projeto de arranjos exteriores.

6 — Reservatórios.

A implantação de edificações, e a ocorrência de situações suscetíveis 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

Infraestruturas elétricas

1 — A arquitetura das edificações deve observar as disposições constantes do Decreto Regulamentar 1/92, de 18 de fevereiro (Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão), e do Decreto Regulamentar 90/84, de 26 de dezembro (Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão).

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

Artigo 18.º

Infraestruturas de telecomunicações

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

Artigo 19.º

Infraestruturas rodoviárias — Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional é constituída, no concelho de Celorico da Beira, pelo IP 2 (a implantar), pelo IP5 e pelo IC6 (a implantar), e pelas atuais EN16, EN17 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

Infraestruturas rodoviárias — Rede rodoviária municipal coletora

1 — A rede rodoviária municipal coletora 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 coletora 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 projeto de construção ou beneficiação), e nunca a menos de 10 m da zona de estrada, exceto 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 coletora 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.

6 — 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.

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

Artigo 21.º

Infraestruturas 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 projeto de construção ou beneficiação), e nunca a menos de 5 m da zona de estrada, exceto 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

Infraestruturas 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 projeto de construção ou beneficiação), exceto 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

Infraestruturas 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 afetação 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-canaís;
- g) Espaços de indústria extrativa.

SECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 25.º

Definição

Os espaços urbanos são espaços caracterizados por um elevado nível de infraestruturação 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 atração de atividades de produção, e que, nessa medida, justificam o maior esforço da intervenção municipal, designadamente no sentido de assegurar a correta organização dos espaços urbanos, uma elevada urbanidade dos espaços públicos, uma cobertura completa por infraestruturas públicas e o fácil acesso a equipamentos coletivos.

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 coletivos;
- 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 atividades que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam suscetíveis 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.

2 — Em particular, no que respeita a cor, deverá ser observada a paleta seguinte:

Alvenarias: branco, creme, ocre, cinzento;

Aberturas: preto, castanho e verde-escuro (e, pontualmente, também, vermelho escuro).

3 — A Câmara Municipal poderá excetuar 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 eletricidade, 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.

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

6 — 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.

7 — Nas zonas residenciais é interdita:

a) A implantação de unidades industriais das classes A, B e C;

b) O desenvolvimento de atividades 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 objeto de um estudo de integração no espaço urbano, onde sejam respeitadas as disposições do Decreto-Lei n.º 109/91 e do Decreto Regulamentar 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 (exceto instalações técnicas, devidamente justificadas);

c) Área de construção residencial máxima: 250m².

4 — As áreas dos lotes industriais localizadas entre as construções e a via pública devem ser objeto 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 eletricidade; 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 efetuar o seu lançamento na rede pública.

6 — Nas zonas industriais deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 200m² 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

Zonas cívicas

1 — As zonas cívicas são zonas significativamente ocupadas por construções afetas 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 eletricidade; e deverão ser servidas por iluminação pública.

5 — Nas zonas cívicas deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 50m² 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 atividades 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 arquitetónicos de importância histórica.

2 — Cada zona histórica deve ser organizada no sentido de se assegurar a proteção 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 eletricidade; 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 atividades 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 atividades de recreio e lazer público (zonas verdes principais) ou a desempenharem funções de composição e proteção ambiental (zonas verdes secundárias).

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

3 — 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 coletivos 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 proteção de infraestruturas rodoviárias, poderá admitir-se, se aí se desenvolverem atividades agrícolas, a localização das correspondentes construções de apoio.

Artigo 35.º

Equipamentos coletivos

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

4 — 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 efetuar o seu lançamento na rede pública.

5 — Aos equipamentos coletivos deve corresponder estacionamento com características de acesso e de capacidade adequados ao uso previsto, sem prejuízo do disposto na Portaria 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 100m²), e parques de campismo e de merendas.

2 — Cada equipamento turístico deve ser objeto 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.

3 — 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.

4 — 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 eletricidade; e a área onde se implantem deve ser servida por iluminação pública.

5 — 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 efetuar o seu lançamento na rede pública.



6 — Nos equipamentos turísticos deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 75m² de construção (ou, no caso de parques de campismo e de merendas, 150 m²), 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 objeto 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 exceção 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 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 (exceto instalações técnicas, devidamente justificadas);
- c) Distância mínima a construções residenciais ou cívicas, e a equipamentos coletivos ou turísticos (unidades da classe B): 50 m.

2 — As áreas dos lotes industriais localizadas entre as construções e a via pública devem ser objeto 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 eletricidade; e deverão ser servidas por iluminação pública.

4 — 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 efetuar o seu lançamento na rede pública.

5 — Nas zonas industriais deverá ser assegurado um mínimo de um lugar de estacionamento por cada 200m² de construção ou por cada dois postos de trabalho, consoante o que for mais exigente, dos quais ao menos 50 % deve ser público.

6 — 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 a ser, ou pode economicamente vir a ser, objeto de utilização agrícola e agropecuária, neles se incluindo os terrenos integrados na RAN.

Os espaços florestais são espaços onde o solo está a ser, ou pode economicamente vir a ser, mediante ações de reconversão ou recuperação, objeto de utilização florestal e silvopastoril.

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 exceção das do setor 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 atividade agrícola e florestal e outras, nomeadamente as referidas no Artigo 48.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 atividade produtiva, construções de utilização residencial, industrial compatível ou turística desde que se verifiquem as seguintes condições:

a) Dimensão mínima da parcela:

Para habitação própria: 7500m²;

Para outra finalidade: 15000 m²;

b) Índice de utilização máximo:

Em geral: 0,05 (com o máximo de 500m² de construção);

Estabelecimentos hoteleiros de três estrelas ou mais: 0,15 (com o máximo de 3000 m² 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 infraestruturas 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 elétricas, postos de transformação, instalações de telecomunicação, cemitérios, campos de jogos, postos de deteção 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 infraestruturas 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 subtraídos dos espaços urbanos definidos no interior da área, conforme delimitados na “Planta de Ordenamento — Zonamento do parque natural da Serra da Estrela” e o aglomerado rural de Assanhas.

2 — São espaços naturais 2 a restante área do município subtraída dos espaços urbanos, urbanizáveis, rurais, industriais, canais e indústrias extrativas, conforme delimitadas na Planta de Ordenamento — Zonamento do parque natural da Serra da Estrela.”.

Artigo 46.º**Interdições**

1 — 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.

2 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela, definida na “Planta de ordenamento — zonamento do parque natural da Serra da Estrela” devem ainda ser respeitadas as interdições constantes no Artigo 67.º Atos e atividades interditos

Artigo 47.º**Construção**

1 — Nos espaços naturais 1, correspondentes à área de intervenção do PNSE definida na “Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela” a construção deve respeitar o disposto no Título VI deste Regulamento.

2 — Nos espaços naturais 2 a construção rege-se pelo Artigo 43.º deste Regulamento.

SECÇÃO VI

Espaços-canaís

Artigo 48.º

Definição

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

SECÇÃO VII

Espaço de indústria extrativa

Artigo 49.º

Espaço de indústria extrativa

1 — Os espaços para indústria extrativa 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 detetar a respetiva 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 da 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 obedeçam 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 projetos 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 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 efetuada pelo município de modo a garantir a correta 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:

- a) O de que o tratamento das iniciativas urbanísticas será efetuado de modo equitativo;
- b) O de que os promotores das iniciativas urbanísticas deverão suportar os custos das correspondentes infraestruturas 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 exceções ao princípio anterior serão possíveis apenas no caso de estarem em causa equipamentos coletivos ou turísticos com evidentes implicações ao nível do desenvolvimento económico e social do concelho.

Artigo 56.º

Reafetação de espaços

A reafetação 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:

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

Artigo 57.º**Unidade operativas**

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

- a) Conjunto Celorico da Beira/Casas de Soeiro;
- b) Aglomerado de Celorico-Gare;
- c) Aglomerado de Lajeosa do Mondego;
- d) Aglomerado de Ratoeira;
- e) Grupo «Aldeias serranas»;
- f) Zona cívica de Celorico da Beira;
- g) Espaço industrial de Celorico-Gare;
- h) 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 respetivos 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 projetos 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 respetiva 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:

- a) Considera-se a área de terreno incluído em cada espaço de forma separada, descontando a área que se manter na posse do proprietário com o estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;
- b) 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 respetivo proprietário não ser possível na sequência de uma afetação 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 efetuada 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 coletivos, 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 atividade 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 atualizar 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 atos que ficam sujeitos a licenciamento, aprovação ou autorização municipal.

TÍTULO VI

Áreas sujeitas a regime de proteção do PNSE

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 65.º

Âmbito e objetivos

1 — O PNSE foi criado pelo Decreto-Lei n.º 557/76, de 16 de julho, cujos limites da área protegida foram redefinidos pelo Decreto-Lei n.º 167/79, de 4 de junho, e posteriormente alterados pelo

Decreto Regulamentar n.º 83/2007, de 10 de outubro, tendo sido alvo de um plano especial de ordenamento aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/2009, de 9 de setembro — Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) –, o qual estabeleceu as áreas prioritárias para a conservação da natureza.

2 — As áreas prioritárias para a conservação da natureza e da biodiversidade do PNSE, integradas na área do Município de Celorico da Beira, estão sujeitas a diferentes níveis de proteção e de uso, definidas de acordo com a importância dos valores naturais presentes e a respetiva sensibilidade ecológica, estando a sua delimitação expressa na “Planta de ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”.

3 — São objetivos específicos:

a) Promover o desenvolvimento rural, levando a efeito ações de promoção e valorização das atividades económicas tradicionais compatíveis com a salvaguarda dos valores naturais;

b) Assegurar a salvaguarda do património cultural da região em complementaridade com a conservação da natureza e da biodiversidade;

c) Promover e divulgar o turismo de natureza, sem que daí advenham riscos para a conservação dos valores naturais e paisagísticos.

Artigo 66.º

Tipologias

1 — Na área do PNSE existem áreas sujeitas de regime de proteção e áreas de intervenção específica.

2 — As áreas sujeitas a regime de proteção, apresentadas por ordem decrescente segundo o seu nível, são as seguintes:

- a) Áreas de proteção parcial do tipo III;
- b) Áreas de proteção complementar.

3 — As áreas de intervenção específica, nas quais se aplica os regimes de proteção onde se inserem, são as seguintes:

- a) Carvalho dos Prados;
- b) Ribeiro do Carvalho.

Artigo 67.º

Atos e atividades interditos

Nas áreas sujeitas a regime de proteção, são interditos os seguintes atos e atividades:

- a) A realização de operações de loteamento;
- b) A instalação de empreendimentos turísticos, exceto os reconhecidos como turismo de natureza;
- c) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, exceto quando localizados em áreas de proteção complementar;
- d) A instalação de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos no tipo 1 definido no n.º 2 do artigo 4.º do DL 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);
- e) A instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, ou de locais de armazenamento de materiais de construção e demolição, de sucata, e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos que causem impacto visual negativo ou

poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de quaisquer resíduos fora dos locais para tal destinados.

Artigo 68.º

Atos e atividades condicionados

1 — Ficam sujeitos a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade I. P., desde que legalmente exigível, os seguintes atos e atividades:

- a) A realização de obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução de edificações;
- b) A instalação, a alteração e a ampliação de explorações ou instalações agrícolas, agropecuárias e agroindustriais, estufas e viveiros;
- c) A instalação ou alteração de estabelecimentos industriais que à data estavam incluídos nos tipos 2 e 3 definidos respetivamente no n.º 3 e n.º 4 do artigo 4.º do DL 209/2008, de 29/10 (REAI — Regime de Exercício da Atividade Industrial);
- d) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de distribuição e transporte de água, de saneamento básico ou de aproveitamento energético;
- e) A exploração de recursos geológicos, hidrogeológicas e de jazigos minerais e a instalação e alteração dos respetivos anexos de apoio à exploração, e prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais;
- f) A construção ou ampliação de empreendimentos de turismo;
- g) A instalação e ampliação de equipamentos de lazer e recreio;
- h) A abertura, alteração ou beneficiação de vias, caminhos e acessos de carácter agrícola ou florestal;
- i) As operações de manutenção de caminhos agrícolas, bem como das estradas e caminhos florestais;
- j) A instalação ou ampliação de estabelecimentos aquícolas;
- k) A instalação de depósitos de produtos explosivos ou de combustíveis, incluindo postos de abastecimento;
- l) A edificação de muros de vedação e de muros de suporte de terras;
- m) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, bem como de coletores solares térmicos.

Artigo 69.º

Edificações

1 — Na área de intervenção do PNSE, a realização de quaisquer edificações deve atender a critérios de qualidade ambiental e de integração paisagística.

2 — É obrigatória a recuperação e o tratamento paisagístico das áreas alteradas pelas obras de edificação.

3 — Os projetos são acompanhados, além do disposto na legislação aplicável, dos seguintes elementos:

- a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;
- b) Estudo de integração paisagística à escala adequada.

4 — A implantação das edificações no terreno fica sujeita aos condicionalismos impostos pelo diploma do SNDFCI (Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios).

Artigo 70.º

Turismo

1 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela apenas são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo, desde que reconhecidas como turismo de natureza:

- a) Estabelecimentos hoteleiros, nas modalidades de pousadas e de hotéis de 4 ou mais estrelas;
- b) Empreendimentos de turismo de habitação;
- c) Parques de campismo e caravanismo;
- d) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotéis rurais;
- e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de casas de campo e de empreendimentos de agroturismo.

2 — Nas áreas de proteção parcial do tipo III e nas áreas de proteção complementar, a construção ou ampliação de empreendimentos turísticos não pode exceder 500m² de área de implantação.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a construção de novos empreendimentos turísticos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Apresentação de cartografia dos valores naturais existentes à escala de 1:2000;
- b) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente, designadamente através da integração na morfologia do terreno, da utilização de material vegetal da região nos arranjos exteriores e da utilização de materiais de construção adaptados à envolvente natural;
- c) Máxima eficiência energética, com materiais e modos de construção adequados e ao uso de fontes de energia renováveis;
- d) Desenvolvimento de um plano de manutenção da biodiversidade ou de medidas compensatórias de gestão, com o acompanhamento da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade;
- e) No âmbito do seu funcionamento, os empreendimentos turísticos têm de dispor de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

Artigo 71.º

Infraestruturas

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, os projetos de abertura, ampliação ou beneficiação de acessos viários são acompanhados dos seguintes elementos:

- a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;
- b) Projeto de integração paisagística;
- c) Estudo geotécnico.

2 — A construção de infraestruturas, o alargamento de estradas e a limpeza de taludes em zonas adjacentes às linhas de água não podem ser realizados através do aterro ou destruição das linhas de água e da vegetação aí existente nas áreas de ocorrência das espécies *Chioglossa lusitanica*, *Galemys pyrenaicus* e *Lacerta shreiberi*.

3 — Na entrada dos canais ou circuitos de adução de água de pisciculturas e aproveitamentos hidráulicos ou hidroelétricos devem ser implementadas grelhas de malha fina ou dispositivos dissuasores para reduzir a mortalidade accidental da espécie *Galemys pyrenaicus*.

Artigo 72.º

Vestígios arqueológicos

1 — O aparecimento de vestígios arqueológicos em quaisquer trabalhos ou obras na área do Parque Natural da Serra da Estrela obriga à imediata suspensão dos mesmos e à sua imediata comunicação às entidades competentes, em conformidade com as disposições legais em vigor.

2 — Nos locais classificados como sítios arqueológicos, quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento e ou movimentação de terras, ficam condicionados à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação em vigor, devendo ser definidas as medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

SECÇÃO II

Disposições específicas aplicáveis às Áreas de proteção

Artigo 73.º

Áreas de proteção parcial tipo III

1 — As áreas de proteção parcial do tipo III compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que dependem dos sistemas culturais tradicionais, às quais estão associados os seguintes objetivos:

- a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
- b) O uso sustentável dos recursos naturais;
- c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;
- d) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

2 — Estas áreas localizam-se no andar intermédio da serra da Estrela, designadamente, o planalto de Videmonte.

3 — Para além do disposto no Artigo 66.º e demais legislação aplicável, nestas áreas é interdita:

- a) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 4, 5 e 6 do presente artigo;
- b) A prospeção, a pesquisa e a exploração de massas minerais.

4 — Para além do disposto no Artigo 67.º, encontram-se ainda sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade., I. P., desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

- a) As obras de alteração, ampliação e reconstrução de edificações e de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
- b) A alteração ou reconstrução de edificações existentes;
- c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
- d) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;
- e) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos.

5 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;
- b) A área de implantação não pode exceder 300m²;

c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

6 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 20 000m², não ultrapassando a área de implantação de 200m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;

b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 20 000m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

Artigo 74.º

Áreas de proteção complementar

1 — As áreas de proteção complementar compreendem os espaços humanizados onde predominam áreas rurais com valores paisagísticos e culturais relevantes, de moderada sensibilidade ecológica, cuja manutenção pressupõe a intervenção humana, e onde as ações de gestão devem promover o equilíbrio entre os objetivos da conservação da natureza e do desenvolvimento social e económico local, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção dos espaços rurais, assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais;

b) O uso sustentável dos recursos naturais;

c) A valorização das atividades tradicionais de natureza agrícola, florestal, pastoril ou de exploração de outros recursos que constituam o suporte ou que sejam compatíveis com os valores paisagísticos e ambientais a preservar;

d) O amortecimento de impactes ambientais decorrentes de atividades humanas suscetíveis de afetar as áreas de proteção parcial.

2 — Estas áreas localizam-se no andar basal da serra da Estrela, nas quais o território foi modelado a partir de um povoamento historicamente estruturado pela atividade agrícola.

3 — Para além do disposto no Artigo 67.º, encontram-se sujeitas a autorização ou parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade., I. P., desde que legalmente exigível, as seguintes atividades:

a) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar inseridos em projetos de valorização do património edificado;

b) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;

c) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis, nomeadamente os parques eólicos;

d) As obras de ampliação de edificações e a alteração, ampliação e reconstrução de infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza;

e) A alteração ou reconstrução de edificações existentes;

f) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 4, 5 e 6 do presente artigo;

g) Ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos;

h) A prospeção e pesquisa de massas minerais.

4 — As obras de construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;
- b) A área de implantação não pode exceder 300m²;
- c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

5 — As obras de ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 7500m², não ultrapassando a área de implantação de 200m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
- b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 7.500m², na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

6 — Nestas áreas a construção ou ampliação de edifícios, equipamentos desportivos e parques de campismo, assim como de estabelecimentos industriais de transformação de matérias-primas locais, pode ser realizada desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 10.000m², não ultrapassando o índice de impermeabilização de 0,1, a área de implantação de 2.000m² e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m.

SECÇÃO III

Disposições finais

Artigo 75.º

Disposições finais

Passam a vigorar os limites do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE) e a área de “Espaço Natural (1)” constantes na “Planta de Ordenamento — Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela”, sendo revogados o “Limite do PNSE DL 167/79 de 4/6” e o “Limite da Zona de Transição”, bem como a área do “Espaço Natural (1)”, constantes na Planta de Ordenamento publicada na Resolução de Conselho de Ministros n.º 86/95 (*Diário da República* n.º 209, IS-B, de 09.09.1995).»

TÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 76.º

Omissões

Em todos os atos 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 77.º

Preexistências

1 — Para efeitos das presentes disposições consideram-se preexistências, como tal constitutivas de direitos adquiridos, as instalações e atividades 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 respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado, ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — As atividades licenciadas, aprovadas ou autorizadas a título precário não são consideradas preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação do respetivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitiva.

Artigo 78.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.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

55657 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_55657_PDM_fev_jun20.jpg

613667085