

**MUNICÍPIO DA COVILHÃ****Aviso n.º 10380/2021**

*Sumário:* Segunda alteração do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

Vítor Manuel Pinheiro Pereira, Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, torna público, para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 191.º em articulação com o n.º 1 do artigo 119.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação em vigor, que a Assembleia Municipal de Covilhã deliberou por maioria aprovar a 2.ª Alteração do Plano de Urbanização da Grande Covilhã, em sessão ordinária realizada no dia 21 de abril de 2021, sob proposta da Câmara Municipal da Covilhã de 16 de abril de 2021.

Nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do supracitado diploma legal se publica o presente, bem como a mencionada deliberação da Assembleia Municipal da Covilhã e o Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

Em cumprimento do disposto no artigo 94.º e no n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, a 2.ª Alteração do Plano de Urbanização da Grande Covilhã será disponibilizada para consulta no sítio na Internet da Câmara Municipal em <http://plantasonline.cm-covilha.pt/geoportal>.

4 de maio de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Vítor Manuel Pinheiro Pereira*.

**Deliberação**

Na sessão realizada em 21 de abril de 2021 a Assembleia Municipal aprovou, em minuta para imediata execução, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro a seguinte deliberação:

«Na sequência da deliberação da Câmara Municipal, tomada na reunião de 16 de abril de 2021, foi presente à Assembleia Municipal o assunto acima identificado, que lhe foi remetido para efeitos do disposto na alínea r), do n.º 1, do artigo 25.º, conjugado com a alínea ccc), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e o n.º 1, do artigo 90.º, do RJIGT, através do ofício n.º 2134 de 2021.04.16 e seus anexos.

Este documento que se dá como inteiramente reproduzido na presente ata fica, para todos efeitos legais, arquivado em pasta própria existente para o efeito.

Submetido o assunto à apreciação foram intervenientes os Senhores: Dr. João José de Jesus Lopes Bernardo (DNCCP); Arq. João José Augusto Quelhas Gaspar (PS) e o Senhor Presidente da Câmara Municipal.

Colocada a proposta da Câmara Municipal à votação — 2.ª Alteração do Plano de Urbanização da Grande Covilhã foi a mesma aprovada por maioria, com 23 votos a favor (PS, PCP e os Presidentes de Junta e União de Freguesias: Ferro, Orjais, Sobral de S. Miguel, Tortosendo, Verdelhos, Barco e Coutada, Peso e Vales do Rio e 8 abstenções (DNCCP, CDS-PP e PSD).

Não votaram, por não se encontrarem presentes na sala, os Senhores: Dr.ª Maria Tereza dos Santos Fazendeiro Roque Pereira (DNCCP), Presidentes de Junta/União de Freguesia de Aldeia de S. Francisco de Assis, Boidobra, Cortes do Meio, Dominguiso, Erada, Paul, Peraboa, Casegas e Ourondo, Covilhã e Canhoso».

23 de abril de 2021. — O Presidente da Assembleia Municipal da Covilhã, *João José Casteleiro Alves*.

**Alteração ao Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã****Artigo 1.º****Objeto**

Pelo presente se altera o Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã (PUGC), publicado pelo Aviso n.º 15208/2010, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 147 de 30 de julho de



2010, alterado pelo Aviso n.º 7902/2018, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 112, de 12 de junho de 2018.

Artigo 2.º

Alteração

Os artigos 19.º, 20.º, 21.º, 23.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 32.º, 37.º, 52.º e 60.º do Regulamento do PUGC passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 19.º

**Zonas urbanas de alta densidade**

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....

a) .....

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

c) .....

d) .....

Artigo 20.º

**Zonas urbanas de média densidade**

- 1 — .....
- 2 — .....

a) .....

b) .....

c) Altura da fachada (AF) — a correspondente à verificada no arruamento compreendido entre duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, ou a de observação mais frequente no sector territorial afeto a esta subcategoria de espaço ou ainda a que resulte da harmonização de pisos com as edificações existentes na envolvente, e que garanta uma melhor integração urbana.

3 — .....

a) .....

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo e do índice de construção bruto máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no Plano Diretor Municipal;

d) .....



Artigo 21.º

Zonas urbanas de média-baixa densidade

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- a) .....
- b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;
- c) .....
- d) .....

Artigo 23.º

Zonas industriais consolidadas

- 1 — As zonas industriais consolidadas correspondem às áreas destinadas a atividades transformadoras, de armazenamento e de serviços próprios, consolidadas ou em consolidação, e que se destinam a favorecer a existência e desenvolvimento destas atividades e/ou de outras compatíveis.
- 2 — .....
- 3 — .....

Artigo 25.º

Zonas de alta densidade

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- a) .....
- b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;
- c) .....
- d) .....

Artigo 26.º

Zonas de média densidade

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- a) .....
- b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes,



devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

- c) .....
- d) .....

Artigo 27.º

**Zonas de média-baixa densidade**

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....

a) .....

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

- c) .....
- d) .....

Artigo 28.º

**Zonas de baixa densidade**

- 1 — .....
- 2 — .....

a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,15;  
b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,20;  
c) .....

3 — .....

a) .....

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

- c) .....
- d) .....

Artigo 32.º

**Zonas de proteção e enquadramento**

1 — .....

2 — .....

3 — São também admitidas operações urbanísticas que se destinem a equipamentos coletivos, empreendimentos de turismo de habitação ou a empreendimentos de turismo no espaço rural, de reconhecido interesse municipal declarado pela Assembleia Municipal que podem estabelecer-se em qualquer dimensão de parcela, respeitando os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,1;
- b) A altura de fachada (AF) — 7,50 metros.



Artigo 37.º

**Estacionamento**

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....

5 — Nos conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais e/ou serviços com área de construção total superior a 2500 m2, armazéns, estabelecimentos industriais integrados em zonas industriais, estabelecimentos de indústria pesada ou plataformas logísticas poderão ser apresentados valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

Artigo 52.º

**Objetivos**

- .....
- a) .....
- b) O plano para esta zona deve estudar o nó viário de ligação ao IC6, conforme previsto no plano e em consonância com as propostas da entidade competente para o traçado desta via de comunicação regional, e as ligações viárias locais.

Artigo 60.º

**PMOT eficazes**

Na área de intervenção do PUGC estão identificados os seguintes Planos de Pormenor, que continuam plenamente eficazes após a entrada em vigor do presente plano:

- a) *(Revogada.)*
- b) .....
- c) *(Revogada.)*
- d) *(Revogada.)*
- e) .....
- f) ..... »

Artigo 3.º

**Aditamento**

São aditados ao Regulamento do PUGC os artigos 9.º-A, 9.º-B, 9.º-C e 9.º-D com a seguinte redação:

«Artigo 9.º-A

**Defesa da Floresta contra Incêndio**

As operações urbanísticas de construção ou ampliação de edifícios, com exceção das que correspondam a obras de escassa relevância urbanística, deverão cumprir o previsto no Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndio (SDFCI) e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), quando aplicável.

## Artigo 9.º-B

**Incompatibilidade de usos e atividades**

Consideram-se usos e atividades incompatíveis os que provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão de recusa de licenciamento, legalização ou autorização, as edificações, utilizações ou atividades que:

- a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou de alguma forma criem condições de insalubridade;
- b) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação nos termos do regime geral d património cultural;
- c) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal designadamente as constantes do Sistema de Indústria Responsável (SIR) e no Regulamento Geral do Ruído;
- d) Relativamente às questões paisagísticas, configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação estética da envolvente nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação;
- e) Perturbem ou agravem as condições de trânsito e estacionamento ou se traduzem em movimentos de cargas e descargas em regime permanente que prejudiquem a utilização da via pública — salvo nos casos em que é apresentado estudo técnico de tráfego que demonstre a sua viabilidade;
- f) Não observem as disposições que vierem a ser estabelecidas em legislação específica, regulamentos municipais ou planos de pormenor a aprovar pelo município.

## Artigo 9.º-C

**Intervenção e integração de preexistências**

1 — Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, que cumpram pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de controlo prévio nos termos da lei ou do regulamento municipal;
- b) Estejam licenciados, autorizados ou objeto de comunicação prévia aceite pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigue e desde que os respetivos atos se mantenham válidos e eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, nomeadamente informações prévias favoráveis válidas, aprovações de projetos de arquitetura cujos procedimentos não hajam caducado, ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o município.

2 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações, reconstruções ou ampliações das edificações nas seguintes situações cumulativas:

- a) Desde que a intervenção seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública aplicáveis ao local;
- b) Se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbana e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;
- c) Que não originem ou tenham como efeito o agravamento das desconformidades com normas ou parâmetros urbanísticos estabelecidos.



3 — Para as edificações legalmente construídas que já excedam, os parâmetros urbanísticos definidos para cada categoria e subcategoria de espaços, é permitida a alteração e/ou ampliação desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Seja para garantir as condições de segurança e salubridade das edificações;
- b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada.

4 — Quando estejam em causa edificações afetas a atividades económicas legalmente existentes, podem ser legalizadas as ampliações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.

5 — Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações preexistentes situadas fora do perímetro urbano, para turismo em espaço rural, desde que, no caso de estar sujeita a servidões e restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

#### Artigo 9.º-D

##### Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas

1 — As edificações e/ou usos total ou parcialmente ilegais podem ser objeto de legalização, desde que cumpram as normas constantes do presente artigo.

2 — As atividades, estabelecimentos, explorações, instalações e edificações, abrangidas pelo regime extraordinário estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, seguem o procedimento previsto no respetivo diploma, considerando-se compatíveis com as categorias de espaço onde se inserem no caso de virem a obter parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

3 — É permitida a legalização de obras de construção de edificações e usos ilegais, desde que, cumulativamente:

- a) Seja verificada através de prova documental a sua existência em data anterior à entrada em vigor do PDM da Covilhã, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 124/99 publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 248, em 23 de outubro de 1999 ou, sendo a edificação posterior a este e executada ou utilizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a conformidade material com aquele instrumento de planeamento;
- b) Seja garantido, mediante apresentação de termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, as condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações;
- c) Seja comprovado que tal não gera situações de incompatibilidade nos termos definidos no artigo 9.º-B do presente Regulamento.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização realiza-se através da avaliação dos impactes de manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e os procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

5 — Os prazos máximos para a apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são as seguintes:

- a) Para as situações referidas no n.º 2, o prazo estabelecido no respetivo diploma;
- b) Para as edificações ou obras executadas em data anterior à entrada em vigor do PDM da Covilhã e em desconformidade com o mesmo, o prazo até 31 de dezembro de 2023.»

#### Artigo 4.º

##### Norma transitória

A presente alteração aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.



Artigo 5.º

**Norma revogatória**

São revogadas as alíneas a) c) e d) do artigo 60.º do Regulamento do PUGC.

Artigo 6.º

**Republicação**

É republicado integralmente, em anexo, o Regulamento do PUGC, com a redação atual.

Artigo 7.º

**Entrada em vigor**

O presente diploma entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação.

**Republicação integral do Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã**

TÍTULO I

**Disposições gerais**

Artigo 1.º

**Âmbito territorial**

1 — O presente Regulamento estabelece as regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção do Plano de Urbanização da Grande Covilhã, adiante designado por PUGC.

2 — O PUGC abrange o território municipal constante da Planta de Zonamento à escala 1:10.000.

Artigo 2.º

**Objetivos**

São objetivos gerais do PUGC:

- a) Obter um instrumento orientador da ocupação e transformação do solo, que sirva de base a realizações municipais e privadas;
- b) Propor medidas e ações tendo em vista a resolução de carências em equipamentos e a melhoria das infraestruturas;
- c) Criar as bases para a proteção e valorização do património histórico e recursos naturais;
- d) Promover a criação de uma forte interdependência espacial e funcional entre as zonas urbanas consolidadas e as de expansão, considerando a resultante como um todo com carácter próprio devidamente integrado, potenciando as condições de atratividade conducentes à concentração e desenvolvimento deste centro urbano;
- e) A aplicação de disposições legais e regulamentares vigentes e dos princípios gerais de disciplina urbanística, de ordenamento do território e de valorização do património cultural;
- f) A articulação com outros planos, programas e ou projetos de âmbito municipal e supra municipal;
- g) A compatibilização e integração valorizante das áreas agrícolas ou de expressão rústica e das áreas florestais com os espaços de acolhimento das atividades urbanas, que corporizam o sistema urbano centrado na cidade da Covilhã, afirmando aquelas áreas agrícolas e florestais como participantes na edificação da cidade de usos contemporâneos;

h) Definir o zonamento para a localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, sem prejuízo da existência de atividades compatíveis que asseguram o contexto da cidade em cada zona;

i) Assegurar, em sectores específicos do território abrangido pelo PUGC, o estabelecimento e desenvolvimento de programas estratégicos de carácter singular, relevante, e decisivos na estruturação do sistema urbano associado;

j) Garantir a conceção geral da organização urbana, qualificando o solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo e de abrangência municipal e ou supra municipal, a estrutura ecológica municipal na consideração do dever de participar na estruturação da cidade e sistema urbano associado, bem como o sistema urbano e interurbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;

k) Estabelecer os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das subcategorias de espaços integrantes das categorias de espaço definidas;

l) Promover a adequação, os ajustamentos e enriquecimentos dos perímetros urbanos definidos no plano diretor municipal em função seja da atualização da informação disponível, da correção derivada de atualizações cartográficas e de cadastros, seja do zonamento proposto, da conceção geral da organização urbana definida, ou do acolhimento de programas e projetos estratégicos no âmbito do dever do desenvolvimento;

m) Estabelecer as unidades operativas de planeamento que possam vir a dar lugar à elaboração de planos de pormenor, instrumentos de gestão territorial que desenvolvem e concretizam propostas de organização espacial do PUGC, definindo com maior detalhe a conceção da forma de ocupação e o desenho urbano, servindo de base a projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do PUGC.

### Artigo 3.º

#### Composição do plano

1 — O PUGC é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de zonamento, à escala 1:10.000, desdobrada em: Planta de zonamento; Planta de zonamento — localização de equipamentos coletivos existentes e previstos;

c) Planta de condicionantes, à escala 1:10.000, desdobrada em: Planta de condicionantes RAN/REN em vigor; Planta de outras condicionantes — recursos hídricos, servidões rododiferroviárias, património arquitetónico e arqueológico, equipamentos e elementos cartográficos; Planta de outras condicionantes — infraestruturas básicas, que identificam as servidões e restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento; Planta de outras condicionantes — Classificação de zonas conforme Regulamento Geral do Ruído; Planta de outras condicionantes — Áreas percorridas por incêndios.

2 — O PUGC é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório, fundamentando as soluções adotadas;

b) Programa de execução que contém disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;

c) Relatório Ambiental;

d) Demais elementos que acompanham o PUGC — planta de enquadramento, planta da situação existente, relatório e planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, plantas de infraestruturas, carta de estrutura ecológica municipal, extratos dos instrumentos de gestão territorial em vigor e elementos relativos à discussão pública.

## Artigo 4.º

## Definições

São consideradas, para efeitos de aplicação deste diploma e interessando à particularização dos atos projetuais sujeitos a licenciamento, autorização ou comunicações prévias, as seguintes definições:

a) Área de construção — valor expresso em m<sup>2</sup> resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento e instalações técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

b) Área de impermeabilização (AI) — área 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;

c) Área de implantação — somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

d) Altura da fachada (AF) — dimensão vertical da fachada, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda;

e) Área urbana de génese ilegal (AUGI) — sem prejuízo das definições subjacentes à política de reconversão urbanística subjacente às AUGI, corresponde a uma área em que se verifique acentuada percentagem de construções efetuadas sem licença legalmente exigida, incluindo as realizadas em terrenos loteados sem a competente licença;

f) Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, nomeadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;

g) Densidade habitacional bruta (DHB) — quociente entre o número de fogos e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e área afeta à instalação de equipamentos sociais ou públicos;

h) Índice de construção bruto (ICB) — Índice de construção bruto (ICB) — quociente entre o somatório das áreas de construção e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

i) Índice de ocupação de solo (IOS) — quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

j) Índice volumétrico — quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice;

k) Lote — área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos legais da legislação em vigor;

l) Obras de alteração — obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cores dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea;

m) Obras de ampliação — obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;

n) Obras de conservação — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

o) Obras de construção — obras de criação de novas edificações;

p) Obras de demolição — obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

q) Obras de edificação — obras de criação de novas edificações ou de reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de edificações existentes;

r) Obras de reconstrução — obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;

s) Obras de urbanização — obras de criação e remodelação de infraestruturas destinada a servir diretamente os zonas urbanas ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

t) Operações de loteamento — ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;

u) Operações urbanísticas — operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nelas implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

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

w) Perímetro urbano — linha poligonal fechada que delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programar e pelos solos afetos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio do sistema urbano;

x) Quarteirão — Tecido urbano ou urbanizável definido pelo menos por três arruamentos que se cruzam ou entroncam, no qual existe ou uma ocupação ao longo das vias (total ou parcialmente construída) ou uma ocupação ordenada;

y) Valor modal — cêrcea que apresenta maior frequência de observação num conjunto edificado, correspondendo portanto à cêrcea dos edifícios que somem maior extensão de fachadas nesse conjunto edificado, no lado do arruamento onde se insere a operação urbanística programada.

## TÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

#### Artigo 5.º

##### Identificação

1 — Aplicam-se na área do plano todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, designadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) REN — Reserva Ecológica Nacional;
- b) RAN — Reserva Agrícola Nacional;
- c) Domínio público hídrico;
- d) Zona adjacente ao rio Zêzere (área inundável);
- e) Áreas com povoamentos florestais percorridas por incêndios;
- f) Árvore classificada de interesse público;
- g) Marcos geodésicos;
- h) Património arquitetónico e arqueológico classificado e, ou em vias de classificação;
- i) Redes de drenagem;
- j) Redes de abastecimento de água;
- k) Redes de distribuição de energia elétrica;
- l) Redes de distribuição de gás natural;
- m) Edifícios escolares;
- n) Equipamentos de saúde;
- o) Servidões rodoviárias;
- p) Servidões ferroviárias.



2 — As áreas sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública estão identificadas nas plantas de condicionantes à escala 1:10.000 com exceção das áreas de proteção ao sobreiro, azinheira e azevinho, por não constituírem povoamentos graficamente representáveis.

#### Artigo 6.º

##### Regime

1 — Nas áreas sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública identificadas no artigo anterior são observadas as prescrições e restrições estabelecidas na respetiva legislação vigente.

2 — O PUGC estabelece, designadamente no âmbito do sistema viário programado e consagrado neste instrumento de gestão territorial, um conjunto significativo de espaços canais, cuja programação, projeto e exequibilidade dependem do estabelecimento de servidões específicas e que asseguram garantia e segurança jurídica à execução do plano de urbanização. Neste sentido, para além dos espaços canais referidos no n.º 2 do artigo 18.º do Regulamento do PDM Covilhã, estabelecem-se as seguintes servidões específicas para vias que, programadas no PUGC, traduzem intervenções em áreas urbanas consolidadas ou de articulação entre áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, designadamente:

- a) A via de ligação CC (Cantar Galo a Canhoso);
- b) A via de ligação entre o eixo TCT e EN 230;
- c) A via circular Industrial;
- d) A via de ligação da Covilhã ao acesso Norte à A23;
- e) Variante Sul.

3 — Devem os espaços canais correspondentes respeitar as delimitações seguintes:

- a) Na ausência de estudo prévio da via, o espaço canal é delimitado por linhas traçadas a 20 metros para cada lado do eixo traçado na carta de sistema viário do plano de urbanização da Covilhã;
- b) Com estudo prévio aprovado, o espaço canal é delimitado por linhas traçadas a 7 metros para cada lado da aresta exterior da berma ou passeio marginal à via em projeto;
- c) Com projeto de execução aprovado, o espaço canal é delimitado por linhas traçadas a 4 metros para cada lado da aresta exterior da berma (ou da aresta superior do talude ou da aresta inferior da saia de aterro) ou passeio marginal à via em projeto.

4 — Nos espaços canais referidos no n.º 2 do presente artigo, poderá ser admitida a construção, reconstrução, alteração ou ampliação de muros de vedação, muros de suporte, piscinas e outros equipamentos lúdicos, nos termos do disposto na Lei n.º 2110 de 10 de agosto de 1961.

### TÍTULO III

#### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 7.º

##### Classificação do solo

O território abrangido pelo PUGC compreende:

- a) Solo rural, complementar à operação integrada de desenvolvimento territorial, estabelecendo a necessária ligação entre os perímetros urbanos, para o qual é reconhecida a vocação para as

atividades agrícolas e florestais, assim como os que integram os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmem o estatuto de solo urbano;

b) Solo urbano, para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo perímetros urbanos.

### Artigo 8.º

#### Qualificação do solo

1 — A qualificação do solo atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respetivos uso e, quando admissível, edificabilidade.

2 — O solo rural abrangido pelo PUGC qualifica-se nas seguintes categorias:

a) Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo rural, que integra: Espaços naturais e culturais; Espaços integrados na RAN;

b) Espaços agrícolas;

c) Espaços florestais.

3 — O solo urbano abrangido pelo PUGC qualifica-se nas seguintes categorias:

a) Solo urbanizado;

b) Solo cuja urbanização seja possível programar;

c) Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo urbano.

## CAPÍTULO II

### Disposições comuns aos solos rural e urbano

### Artigo 9.º

#### Zonas classificadas como ameaçadas por cheia

1 — Consideram-se zonas classificadas como ameaçadas por cheia as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal identificadas na planta de zonamento.

2 — Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na reserva ecológica nacional (REN), as zonas classificadas como ameaçadas por cheia destinam-se preferencialmente a espaços verdes e de utilização coletiva, que contribuam para uma elevada permeabilidade do solo e promovam boas condições de drenagem.

3 — Nestas áreas não são admitidas:

a) A edificação resultante de operações urbanísticas de construção ou de ampliação, à exceção da ocupação de espaços intersticiais da malha urbana consolidada, desde que as cotas dos pisos inferiores das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;

b) A alteração das condições naturais de escoamento por obstrução à livre circulação das águas;

c) A instalação de vazadouros, lixeiras, depósito de veículos em fim de vida e outras instalações que de alguma forma possam contribuir para a contaminação do solo ou dos aquíferos.

3 — As exceções referidas na alínea a) do número anterior não podem ser aplicáveis às instalações de equipamentos de saúde, ensino, forças de segurança e proteção civil, nem a armazenagem ou produção de substâncias químicas ou biológicas perigosas.

## Artigo 9.º-A

**Defesa da floresta contra incêndio**

As operações urbanísticas de construção ou ampliação de edifícios, com exceção das que correspondam a obras de escassa relevância urbanística, deverão cumprir o previsto no Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndio (SDFCI) e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), quando aplicável.

## Artigo 9.º-B

**Incompatibilidade de usos e atividades**

Consideram-se usos e atividades incompatíveis os que provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão de recusa de licenciamento, legalização ou autorização, as edificações, utilizações ou atividades que:

- a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou de alguma forma criem condições de insalubridade;
- b) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação nos termos do regime geral d património cultural;
- c) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal designadamente as constantes do Sistema de Indústria Responsável (SIR) e no Regulamento Geral do Ruído;
- d) Relativamente às questões paisagísticas, configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação estética da envolvente nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação;
- e) Perturbem ou agravem as condições de trânsito e estacionamento ou se traduzem em movimentos de cargas e descargas em regime permanente que prejudiquem a utilização da via pública — salvo nos casos em que é apresentado estudo técnico de tráfego que demonstre a sua viabilidade;
- f) Não observem as disposições que vierem a ser estabelecidas em legislação específica, regulamentos municipais ou planos de pormenor a aprovar pelo município.

## Artigo 9.º-C

**Intervenção e integração de preexistências**

1 — Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, que cumpram pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de controlo prévio nos termos da lei ou do regulamento municipal;
- b) Estejam licenciados, autorizados ou objeto de comunicação prévia aceite pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigue e desde que os respetivos atos se mantenham válidos e eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, nomeadamente informações prévias favoráveis válidas, aprovações de projetos de arquitetura cujos procedimentos não hajam caducado, ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o município.

2 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações, reconstruções ou ampliações das edificações nas seguintes situações cumulativas:

- a) Desde que a intervenção seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública aplicáveis ao local;

b) Se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbana e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;

c) Que não originem ou tenham como efeito o agravamento das desconformidades com normas ou parâmetros urbanísticos estabelecidos.

3 — Para as edificações legalmente construídas que já excedam, os parâmetros urbanísticos definidos para cada categoria e subcategoria de espaços, é permitida a alteração e/ou ampliação desde que se enquadre numa das seguintes situações:

a) Seja para garantir as condições de segurança e salubridade das edificações;

b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada.

4 — Quando estejam em causa edificações afetas a atividades económicas legalmente existentes, podem ser legalizadas as ampliações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.

5 — Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações preexistentes situadas fora do perímetro urbano, para turismo em espaço rural, desde que, no caso de estar sujeita a servidões e restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

#### Artigo 9.º-D

##### Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas

1 — As edificações e/ou usos total ou parcialmente ilegais podem ser objeto de legalização, desde que cumpram as normas constantes do presente artigo.

2 — As atividades, estabelecimentos, explorações, instalações e edificações, abrangidas pelo regime extraordinário estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, seguem o procedimento previsto no respetivo diploma, considerando-se compatíveis com as categorias de espaço onde se inserem no caso de virem a obter parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

3 — É permitida a legalização de obras de construção de edificações e usos ilegais, desde que, cumulativamente:

a) Seja verificada através de prova documental a sua existência em data anterior à entrada em vigor do PDM da Covilhã, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 124/99 publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 248, em 23 de outubro de 1999 ou, sendo a edificação posterior a este e executada ou utilizada sem controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a conformidade material com aquele instrumento de planeamento;

b) Seja garantido, mediante apresentação de termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, as condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações;

c) Seja comprovado que tal não gera situações de incompatibilidade nos termos definidos no artigo 9.º-B do presente Regulamento.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização realiza-se através da avaliação dos impactes de manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e os procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

5 — Os prazos máximos para a apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são as seguintes:

a) Para as situações referidas no n.º 2, o prazo estabelecido no respetivo diploma;

b) Para as edificações ou obras executadas em data anterior à entrada em vigor do PDM da Covilhã e em desconformidade com o mesmo, o prazo até 31 de dezembro de 2023.



CAPÍTULO III

**Solo rural**

Artigo 10.º

**Objetivos e disposições comuns**

1 — São objetivos da inclusão do solo rural na área de intervenção do PUGC o estabelecimento de regras que permitam:

- a) A estabilização do solo;
- b) A recuperação dos ecossistemas;
- c) Garantir espaços livres envolventes e de limite das áreas urbanas;
- d) Criar áreas que comportem atividades de recreio e de lazer para a população.

2 — No solo rural devem ser aplicadas as medidas estabelecidas no Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Artigo 11.º

**Identificação**

O solo rural incluído na área de intervenção do PUGC, conforme delimitado na planta de zonamento, apresenta as seguintes categorias:

- a) Estrutura ecológica municipal em solo rural, que integra: Espaços naturais e culturais; Espaços integrados na RAN;
- b) Espaços agrícolas;
- c) Espaços florestais.

SECÇÃO I

**Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo rural**

Artigo 12.º

**Estrutura ecológica municipal em solo rural**

Os solos integrantes da estrutura ecológica municipal em solo rural correspondem aqueles em que se privilegiam a valorização dos recursos naturais e culturais e os valores paisagísticos que, pela sua especificidade patrimonial, merecem relevância.

Artigo 13.º

**Espaços naturais e culturais**

1 — Os espaços naturais e culturais correspondem aqueles em que se privilegiam a valorização dos recursos naturais e culturais, os valores paisagísticos, arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos que pela sua especificidade patrimonial merecem relevância, sendo admitidos os usos e atividades correspondentes à categoria de espaços florestais nos ecossistemas de áreas em riscos de erosão.

2 — Nos restantes ecossistemas são admitidos exclusivamente os usos e atividades determinados no Regime da Reserva Ecológica Nacional.

3 — Nos casos previstos na alínea b) do grupo I — «Sector agrícola» e no grupo XIX — «Ampliação de outras edificações existentes» do Anexo IV do diploma referido no número anterior, e para além

dos requisitos nele definidos, que tem de cumprir cumulativamente, as operações urbanísticas nestes espaços devem cumprir as seguintes disposições:

a) Só poderá ser permitida a edificação caso não afete negativamente as áreas envolventes, nomeadamente do ponto de vista paisagístico;

b) No caso de edificações destinadas a habitação, a altura da fachada (AF) máxima será de 6,50 metros, salvo apontamentos que correspondam a gestos de valorização e pontualizarão arquitetónica, ou por razões técnicas plenamente justificadas para a utilização do edifício;

c) A construção de cave para fins de apoio à habitação é admitida, desde que totalmente enterrada;

d) Nos casos em que não seja possível o abastecimento de água e drenagem de esgotos através da rede pública, os mesmos deverão ser assegurados por sistemas autónomos.

4 — O regime nos espaços naturais e culturais fica sujeito ao regulamentado no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PROF-BIN) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF-BIN.

#### Artigo 14.º

##### **Espaços Integrados na RAN**

Os espaços integrados na RAN correspondem às áreas fundamentais para a salvaguarda e valorização dos solos de elevado potencial agrícola, sendo admitidos exclusivamente os usos e atividades determinados no Regime da Reserva Agrícola Nacional.

#### SECÇÃO II

##### **Espaços agrícolas e florestais**

#### Artigo 15.º

##### **Espaços agrícolas**

1 — Os espaços agrícolas correspondem às áreas afetas a usos agrícolas bem como às áreas fundamentais para a valorização da diversidade paisagística, devendo as iniciativas considerar a morfologia e tipologias de edificações rurais observadas, acolhendo, de qualquer modo, atos projetais que, embora contemporâneos, manifestam gestos de valorização do património paisagístico e arquitetónico do solo rural.

2 — São admitidos os usos de habitação e de empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.

3 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta categoria de espaços devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) Altura de fachada (AF) máxima — 6,50 metros;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,05;

c) A área mínima de parcelas sujeitas a operação de edificação deverá corresponder ao definido em PDM.

#### Artigo 16.º

##### **Espaços florestais**

1 — Os espaços florestais correspondem às áreas ocupadas por arvoredos florestais de qualquer porte ou com uso silvopastoril ou os incultos de longa duração, podendo suportar atividades que, embora de satisfação de procuras urbanas, traduzam compatibilidade com a morfologia dominante destes espaços, sendo admitidos usos enquadráveis no turismo no espaço rural e no

turismo de habitação, atividades de formação, investigação e desenvolvimento ligadas aos recursos florestais e instalações fabris, de transformação ou armazenagem diretamente ligadas aos recursos florestais e em estruturas edificadas apropriadas à integração em espaços florestais.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta categoria de espaços devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Altura de fachada (AF) máxima — 6,50 metros;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,05;
- c) A área mínima de parcelas sujeitas a operação de edificação deverá corresponder ao definido em PDM, e simultaneamente, cumprir o disposto na legislação aplicável, relativo aos fogos florestais.

3 — O regime nos espaços florestais fica sujeito ao regulamentado no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PROF-BIN) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF-BIN.

## CAPÍTULO IV

### Solo urbano

#### SECÇÃO I

#### Solo urbanizado

#### Artigo 17.º

##### Identificação

1 — Os solos urbanizados correspondem aos caracterizados por elevado nível de infraestruturas e de atividades, e onde o solo se destina predominantemente a edificações de suporte a atividades urbanas e complementares destas.

2 — Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos solos urbanizados as seguintes subcategorias:

- a) Centros históricos;
- b) Zonas urbanas de alta densidade;
- c) Zonas urbanas de média densidade;
- d) Zonas urbanas de média-baixa densidade;
- e) Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística;
- f) Zonas industriais consolidadas.

#### Artigo 18.º

##### Centros históricos

1 — Os centros históricos correspondem a áreas de povoamento e edificações singulares, tradutores dos desenvolvimentos iniciais dos aglomerados, e que sublinham memórias culturais de grande significado na formação das identidades dos lugares correspondendo a zona urbana consolidada tal como definida na alínea o) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2 — A edificação nesta categoria de espaço em obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição de edifícios existentes devem respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua e os atos projetuais confor-

mes com a morfologia urbana existente e de valorização dos elementos e sistemas identitários do centro histórico.

### Artigo 19.º

#### Zonas urbanas de alta densidade

1 — As zonas urbanas de alta densidade correspondem a áreas de densidade e de intensidade de uso elevadas, normalmente associadas a morfologias de habitação coletiva, sem prejuízo de conterem no seu seio áreas ou edificações de uso turístico, bem como áreas ou edificações industriais ou terciárias específicas e compatíveis, nos termos da lei, com usos habitacionais.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,35;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 1,00;
- c) Altura da fachada (AF) — a correspondente à verificada no arruamento compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção.

3 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

- a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50 % da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma;
- b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatagem de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;
- c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo;
- d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, para os equipamentos de utilização coletiva, que os mesmos sejam ultrapassados, assegurando no entanto a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

### Artigo 20.º

#### Zonas urbanas de média densidade

1 — As zonas urbanas de média densidade correspondem a áreas de densidade e de intensidade de uso médias, normalmente associadas a morfologias de habitação coletiva, sem prejuízo de conterem no seu seio áreas ou edificações de uso turístico, bem como áreas ou edificações industriais ou terciárias específicas e compatíveis, nos termos da lei, com usos habitacionais.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,30;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,65;
- c) Altura da fachada (AF) — a correspondente à verificada no arruamento compreendido entre duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, ou a de observação mais frequente no sector territorial afeto a esta subcategoria de espaço ou ainda a que resulte da harmonização de pisos com as edificações existentes na envolvente, e que garanta uma melhor integração urbana.

3 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50 % da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma;

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatação de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo e do índice de construção bruto máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no Plano Diretor Municipal;

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, para os equipamentos de utilização coletiva, que os mesmos sejam ultrapassados, assegurando no entanto a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

#### Artigo 21.º

##### Zonas urbanas de média-baixa densidade

1 — As zonas urbanas de média-baixa densidade, correspondem a áreas de densidade e de intensidade de uso discretas, normalmente associadas a morfologias de habitação unifamiliar ou bifamiliar de tipologias diversas, sem prejuízo de conterem no seu seio áreas ou edificações de uso turístico, bem como edificações industriais ou terciárias específicas e compatíveis, nos termos da lei, com o uso dominante habitacional.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,25;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,40;

c) Altura da fachada (AF) máxima — a correspondente à verificada no arruamento compreendido entre as duas transversais mais próximas ou a de observação mais frequente no sector territorial afeto a esta subcategoria de espaço.

3 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50 % da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma;

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatação de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo;

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, para os equipamentos de utilização coletiva, que os mesmos sejam ultrapassados, assegurando no entanto a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

## Artigo 22.º

**Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística**

1 — As zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística correspondem a áreas a sujeitar a projetos urbanos específicos, dirigidos à renovação e reestruturação urbanas, e que visam a expressão de espaços-motores de desenvolvimento da cidade, suportes da modernização requerida para a cidade da Covilhã e eixo TCT, considerando as referências de integração urbana, designadamente, a morfologia, a tipologia do edificado existente e, ainda, a consideração do objetivo de valorização dos elementos naturais existentes nos sectores territoriais inseridos nesta subcategoria.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria devem dirigir-se a utilizações múltiplas e diversas, valorizando a presença de ofertas de turismo, lazer, formação profissional, educação e investigação, oferta de terciário, de fruição e produção de cultura e usos habitacionais não dominantes.

3 — Fazem também parte desta subcategoria de espaços as áreas urbanas de génese ilegal, cuja reestruturação e reconversão devem observar as determinações da legislação em vigor, cuja delimitação está expressa na planta de zonamento à escala 1/10.000, UOPG4 — Zona de povoamento disperso de Cantar Galo.

## Artigo 23.º

**Zonas industriais consolidadas**

1 — As zonas industriais consolidadas correspondem às áreas destinadas a atividades transformadoras, de armazenamento e de serviços próprios, consolidadas ou em consolidação, e que se destinam a favorecer a existência e desenvolvimento destas atividades e/ou de outras compatíveis.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaços devem respeitar os parâmetros urbanísticos observados nos quarteirões onde se insere a iniciativa, ou quarteirões fronteiros, e as referências de integração urbana, designadamente, a morfologia e a tipologia do edificado existente.

3 — Poderão ser autorizadas cêrceas superiores às observadas nos quarteirões onde se insere a iniciativa, ou quarteirões fronteiros, desde que as mesmas sejam devidamente justificadas, em instalações técnicas especiais ou em resultado de usos ou funções específicas e em situações que decorram da viabilidade económica das atividades.

## SECÇÃO II

**Solo cuja urbanização seja possível programar**

## Artigo 24.º

**Identificação**

1 — Os solos cuja urbanização seja possível programar correspondem aos caracterizados por poderem vir a adquirir as características dos solos urbanizados e que são destinados a suportar iniciativas de desenvolvimento de atividades urbanas e complementares destas.

2 — Nos solos cuja urbanização seja possível programar não inseridas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão as operações urbanísticas e outras operações com impacto semelhante poderão ser submetidas à delimitação de Unidades de Execução.

3 — Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos solos cuja urbanização seja possível programar, as seguintes subcategorias:

- a) Zonas de alta densidade;
- b) Zonas de média densidade;
- c) Zonas de média-baixa densidade;

- d) Zonas de baixa densidade;
- e) Zonas industriais programadas.

## Artigo 25.º

**Zonas de alta densidade**

1 — As zonas de alta densidade correspondem aos que reúnem condições de vir a adquirir expressão e atividades próprias da categoria de zonas urbanas de alta densidade, com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,30;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,65;
- c) Altura da fachada (AF) — 15,00 metros, podendo atingir pontualmente os 18,50 metros quando corresponder a gestos de valorização e pontualização arquitetónica ou por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50 % da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma;

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo;

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente, designadamente:

I) Que sejam garantidos acessos francos e que não perturbem o eficaz funcionamento de rede viária envolvente;

II) Que sejam cumpridos os parâmetros de estacionamento definidos no Quadro 1 anexo a este regulamento;

III) Que o projeto desse equipamento seja acompanhado de elementos de enquadramento nomeadamente: planta de integração urbanística que incida sobre a área do lote do equipamento e sobre os espaços públicos envolventes e a estrutura edificada adjacentes e/ou mais próxima; alçados de conjunto com as edificações adjacentes e/ou mais próximas; perfis gerais abrangendo os espaços públicos envolventes e as edificações adjacentes e/ou mais próximas.

## Artigo 26.º

**Zonas de média densidade**

1 — As zonas de média densidade correspondem às que reúnem condições de vir a adquirir expressão e atividades próprias da categoria de Zonas Urbanas de média densidade, com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,25;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,40;
- c) Altura da fachada (AF) máxima — 9,00 metros, podendo atingir pontualmente os 12,00 metros quando corresponder a gestos de valorização e pontualização arquitetónica ou por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

- a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50 % da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma;
- b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;
- c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo;
- d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

## Artigo 27.º

### Zonas de média-baixa densidade

1 — As zonas de média-baixa densidade correspondem às que reúnem condições de vir a adquirir expressão e atividades próprias da categoria de zonas urbanas de média-baixa densidade, com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,20;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,30;
- c) Altura da fachada (AF) — 6,50 metros, podendo atingir pontualmente os 8,00 metros quando corresponder a gestos de valorização e pontualização arquitetónica ou por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

- a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50 % da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma;
- b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatção de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;
- c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem

prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo;

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

#### Artigo 28.º

##### Zonas de baixa densidade

1 — As zonas de baixa densidade correspondem a zonas com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,15;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo — 0,20;
- c) Altura da fachada (AF) — 6,50 metros.

3 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50 % da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma;

b) Em espaço urbano consolidado e/ou em colmatação de malha urbana e/ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço da rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua;

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo;

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

#### Artigo 29.º

##### Zonas industriais programadas

1 — As zonas industriais programadas correspondem às áreas destinadas a atividades transformadoras, de armazenamento e serviços próprios, que apresentam condições favoráveis ao estabelecimento de novas indústrias e atividades complementares.

2 — As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,60;
- b) Índice volumétrico máximo — 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Altura da fachada (AF) — 10,00 metros, salvo em instalações técnicas especiais, devidamente justificadas e em situações que decorram da viabilidade económica das atividades;
- d) Área de impermeabilização (AI) do lote máxima — 80 %;
- e) Afastamento mínimo da construção de edifícios ao limite do prédio, parcela ou lote — 5,00 metros.

## SECÇÃO III

## Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo urbano

## Artigo 30.º

## Identificação

1 — Os solos afetos à estrutura ecológica municipal em solo urbano correspondem às áreas nas quais se privilegiam os valores referentes à compartimentação paisagística desejada para a área territorial afeta ao PUGC, onde se desenvolvem e desenvolverão atividades de enquadramento em complemento às outras categorias e subcategorias de espaços.

2 — Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos solos afetos à estrutura ecológica municipal em solo urbano, as seguintes subcategorias:

- a) Zonas de verde integral;
- b) Zonas de proteção e enquadramento.

## Artigo 31.º

## Zonas de verde integral

As zonas de verde integral integram as áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional e espaços agrícolas afetas à estrutura ecológica municipal em solo urbano, admitindo-se, e desde que não haja alternativa viável:

- a) A construção de infraestruturas de rega, de abastecimento de água e drenagem de efluentes;
- b) A beneficiação e construção de percursos pedonais e/ou cicláveis e de parques de estacionamento, desde que realizados com materiais não impermeabilizantes;
- c) Obras de alteração ou reabilitação de construções existentes, desde que não impliquem o aumento da área de construção e de implantação das mesmas;
- d) A localização de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de recreio e lazer, sem prejuízo do prevalecimento das restrições de utilidade pública.

## Artigo 32.º

## Zonas de proteção e enquadramento

1 — As zonas de proteção e enquadramento correspondem às áreas nos quais se privilegiam os valores referentes à compartimentação da paisagem desejada para a área territorial afeta ao plano de urbanização, de partilha do processo urbano e onde, sobretudo, se desenvolvem e desenvolverão atividades de enquadramento e complemento às outras categorias e subcategorias de espaços.

2 — Nas operações de edificação que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço em intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios existentes, a altura da fachada (AF) máxima será de 6,50 metros, salvo por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3 — São também admitidas operações urbanísticas que se destinem a equipamentos coletivos, empreendimentos de turismo de habitação ou a empreendimentos de turismo no espaço rural, de reconhecido interesse municipal declarado pela Assembleia Municipal que podem estabelecer-se em qualquer dimensão de parcela, respeitando os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo — 0,1;
- b) A altura de fachada (AF) — 7,50 metros.



SECÇÃO IV

Áreas de intervenção do Programa Polis

Artigo 33.º

Identificação

As áreas de intervenção do Programa Polis inseridas no PUGC são:

- 1) Área de Intervenção do PU do Vale da Ribeira da Carpinteira, em elaboração;
- 2) Área de Intervenção do PU do Vale da Ribeira de Goldra, em elaboração.

Artigo 34.º

Regime específico

Nas áreas de intervenção do Programa Polis definidos na artigo anterior aplica-se o Plano Diretor Municipal em vigor até à entrada em vigor dos instrumentos de gestão e/ou os projetos urbanos desenvolvidos no âmbito desse Programa.

SECÇÃO V

Infraestruturas viárias e de transportes

Artigo 35.º

Disposições comuns

A regulamentação referente às infraestruturas de transporte existentes e previstas assinaladas na Planta de Zonamento devem respeitar as normas referentes às servidões e restrições de utilidade pública correspondentes.

A regulamentação referente às infraestruturas viárias e de transportes propostas deve reger-se pelo definido no artigo 6.º e 35.º deste Regulamento.

Artigo 36.º

Perfis viários de arruamentos urbanos

Os perfis transversais de arruamentos programados obrigam-se à consideração e observação das dimensões estabelecidas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, retificado pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, *Diário da República*, n.º 85, de 2 de maio, salvo se a operação de urbanização ou outra operação com impactes semelhantes ocorre em área que, pelas suas características patrimoniais, designadamente em centros históricos, tenha necessidade de observar perfis transversais adequados ao respeito pela singularidade da rede viária.

Artigo 37.º

Estacionamento

1 — Os parâmetros de dimensionamento para o cálculo das áreas de estacionamento em operações de loteamento é realizado de acordo com o Quadro n.º 1, anexo ao presente regulamento.

2 — Para o cálculo das áreas de estacionamento devem considerar-se os seguintes valores mínimos:

a) Veículos ligeiros — 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e 30 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada;



b) Veículos pesados — 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada.

3 — Em situações, em que não seja tecnicamente possível satisfazer totalmente as necessidades de estacionamento, ou que o seu cumprimento inviabilize funcionalmente a atividade pretendida, haverá lugar ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

4 — Para as demais operações urbanísticas é aplicável a norma de dimensionamento para o cálculo das áreas de estacionamento determinada pelo PDM da Covilhã, plano hierarquicamente superior, com as devidas adaptações.

5 — Nos conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais e/ou serviços com área de construção total superior a 2500 m<sup>2</sup>, armazéns, estabelecimentos industriais integrados em zonas industriais, estabelecimentos de indústria pesada ou plataformas logísticas poderão ser apresentados valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

## TÍTULO IV

### Execução do plano

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 38.º

##### Princípios

1 — O PUGC, de acordo com o RJIGT, na concretização do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos será preferencialmente executado através do sistema de cooperação em cada unidade de execução, com atuação coordenada da Câmara Municipal e dos particulares interessados, cumprindo a programação estabelecida no programa de execução do plano.

2 — Na impossibilidade de execução do plano de acordo com o sistema previsto no número anterior, a Câmara Municipal pode optar pelo sistema de imposição administrativa.

#### CAPÍTULO II

#### Perequação compensatória

##### Artigo 39.º

##### Princípios

Para a concretização das operações urbanísticas devem ser aplicados os mecanismos de perequação compensatória relativos à perequação dos benefícios e encargos, decorrente do estabelecimento de um índice médio de utilização (IMU) conjugado com o estabelecimento de um índice de cedência média (ICM) e repartição dos custos de urbanização.



CAPÍTULO III

**Unidades operativas de planeamento e gestão**

Artigo 40.º

**Identificação**

1 — Identificam-se como unidades operativas de planeamento e gestão os programas dirigidos à salvaguarda e valorização dos centros históricos e à reestruturação e reconversão urbanísticas, designadamente:

- a) UOPG1 — Centro histórico do Teixoso e zona envolvente;
- b) UOPG2 — Centro histórico da Covilhã e zona envolvente de proteção;
- c) UOPG3 — Centro histórico do Tortosendo e zona envolvente;
- d) UOPG4 — Zona de povoamento disperso de Cantar Galo — Área crítica de reconversão urbanística.

2 — Identificam-se também como unidades operativas de planeamento, os programas dirigidos a projetos estratégicos, designadamente:

- a) UOPG5 — Zona do aeródromo municipal da Covilhã e área envolvente;
- b) UOPG6 — Zona empresarial da Covilhã;
- c) UOPG7, 8, 9, e 10 — Zonas de investigação e desenvolvimento — UBI;
- d) UOPG11 — Zona do parque multiusos da cidade da Covilhã e área envolvente.

Artigo 41.º

**Disposições comuns**

1 — As unidades operativas de planeamento e gestão correspondem a áreas de desenvolvimento de objetivos estratégicos municipais, e poderão ser, no todo ou em parte, objeto de planos municipais de ordenamento do território, designadamente, planos de pormenor ou programas de ação, com exceção das UOPG 1, 2, 3 e 4 em que é obrigatória a promoção de instrumentos de gestão do território subsequentes ao PUGC.

2 — As operações urbanísticas de qualquer natureza, a ocorrerem nestas áreas, devem corresponder aos programas e objetivos estabelecidos para cada sector territorial inscrito nestas áreas. Identificam-se, no relatório do plano de urbanização, e dão-se aqui por integralmente reproduzidos, os programas e objetivos definidos, sem prejuízo de ajustamentos ou enriquecimentos programáticos que venham a ocorrer e que não firam de incompatibilidade os objetivos perseguidos no zonamento do PUGC.

3 — Os parâmetros urbanísticos para estas zonas não constantes do presente regulamento serão definidos nos respetivos planos municipais a desenvolver para essas UOPG.

SECÇÃO I

**UOPG 1 — Centro histórico do Teixoso e zona envolvente**

Artigo 42.º

**Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 1 — Centro histórico do Teixoso e zona envolvente são os seguintes:

- a) O estabelecimento detalhado das possibilidades de edificação e/ou reabilitação, caso a caso;
- b) O estabelecimento de medidas de proteção e reabilitação do casco histórico e das suas zonas envolventes;
- c) A melhoria das redes urbanas.



Artigo 43.º

**Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

SECÇÃO II

**UOPG 2 — Centro histórico do Covilhã e zona envolvente de proteção**

Artigo 44.º

**Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 2 — Centro histórico da Covilhã e zona envolvente de proteção são os seguintes:

- a) O estabelecimento detalhado das possibilidades de edificação e/ou reabilitação, caso a caso;
- b) O estabelecimento de medidas de proteção e reabilitação do casco histórico e das suas zonas envolventes;
- c) A melhoria das redes urbanas.

Artigo 45.º

**Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

SECÇÃO III

**UOPG 3 — Centro histórico do Tortosendo e zona envolvente de proteção**

Artigo 46.º

**Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 3 — Centro histórico do Tortosendo e zona envolvente são os seguintes:

- a) O estabelecimento detalhado das possibilidades de edificação e/ou reabilitação, caso a caso;
- b) O estabelecimento de medidas de proteção e reabilitação do casco histórico e das suas zonas envolventes;
- c) A melhoria das redes urbanas.

Artigo 47.º

**Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

## SECÇÃO IV

UOPG 4 — Centro de povoamento disperso de Cantar Galo  
Área Crítica de reconversão urbanística

## Artigo 48.º

**Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 4 — Zona de povoamento disperso de Cantar Galo — Área crítica de reconversão urbanística são os seguintes:

- a) A infraestruturização e consolidação da ocupação dispersa e desqualificada, tendo em vista uma maior coesão do tecido urbano existente;
- b) A implantação de equipamentos coletivos e de outros fatores de identidade coletiva urbana.

## Artigo 49.º

**Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

## SECÇÃO V

## UOPG 5 — Zona do Aeródromo Municipal da Covilhã e Área Envolvente

## Artigo 50.º

**Objetivos**

1 — Prevendo-se a desativação do atual Aeródromo Municipal da Covilhã, a área atualmente por ele ocupada, bem como a área envolvente deverão constituir uma área privilegiada de expansão da cidade, assumindo o seu desenvolvimento um carácter e uma importância estratégica fundamental para a cidade da Covilhã.

2 — Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 5 — Zona do Aeródromo Municipal da Covilhã e Área Envolvente são os seguintes:

- a) Aproveitamento da localização privilegiada em relação ao centro urbano da Covilhã, das excelentes acessibilidades e da intenção da deslocação do aeródromo municipal, para o desenvolvimento de um novo polo dinamizador da economia local;
- b) Desenvolvimento de uma nova área de expansão da cidade, que seja identificada como a grande entrada na Covilhã.

## Artigo 51.º

**Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, indústria, atividades empresariais e turísticas, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas.



SECÇÃO VI

UOPG 6 — Zona empresarial da Covilhã

Artigo 52.º

**Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 6 — Zona Empresarial da Covilhã são os seguintes:

- a) Zona a planear tendo em consideração o desenvolvimento da Zona Industrial do Tortosendo;
- b) O plano para esta zona deve estudar o nó viário de ligação ao IC 6, conforme previsto no plano e em consonância com as propostas da entidade competente para o traçado desta via de comunicação regional, e as ligações viárias locais.

Artigo 53.º

**Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de comércio, serviços e habitação, sendo permitidas zonas compatíveis com o uso habitacional.

SECÇÃO VII

UOPG 7, 8, 9, 10 — Zonas de Investigação e Desenvolvimento  
Zonas de reserva para os polos da UBI

Artigo 54.º

**Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área das UOPG — 7, 8, 9,10 Zonas de Investigação e Desenvolvimento — Zonas de reserva para os polos da UBI serão planeados de acordo com os requisitos e as futuras necessidades da Universidade da Beira Interior (UBI).

Artigo 55.º

**Regime específico**

Estas unidades destinam-se aos usos de atividades académicas e pesquisa tecnológica e industrial.

SECÇÃO VIII

UOPG 11 — Zonas do Parque Multiusos da Cidade e Área envolvente  
Zona de expansão ao Parque Desportivo

Artigo 56.º

**Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 11 — Zona do Parque Multiusos da Cidade e Área Envolvente — Zona de expansão ao Parque Desportivo são a definição de uma estrutura urbana coerente e funcional para uma zona central com excelentes acessibilidades.



Artigo 57.º

**Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

**TÍTULO V**

**Ruído**

Artigo 58.º

**Mapa de ruído**

1 — Em todas as operações urbanísticas na área de intervenção do Plano devem ser observadas as prescrições previstas no Regulamento Geral do Ruído.

2 — Em todas as áreas devem ser observados os requisitos acústicos constantes da legislação específica sobre a matéria, nomeadamente o índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea para o exterior dos edifícios habitacionais e mistos.

Artigo 59.º

**Classificação acústica**

1 — Atendendo aos tipos de uso do solo, atuais e previstos, na área de intervenção do Plano e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, não se classificam todas as áreas fora do perímetro urbano classificadas como solo rural e todas as áreas dentro do perímetro urbano classificadas como solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo urbano, as zonas industriais consolidadas e as zonas industriais programadas.

2 — O restante solo urbano da área de intervenção é classificado como zona mista ou como zona sensível constando essa classificação da planta de condicionantes — classificação de zonas conforme o Regulamento Geral do Ruído.

**TÍTULO VI**

**Disposições finais**

Artigo 60.º

**PMOT eficazes**

Na área de intervenção do PUGC estão identificados os seguintes Planos de Pormenor, que continuam plenamente eficazes após a entrada em vigor do presente plano:

- a) *(Revogada.)*
- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso — aprovado pelo Aviso n.º 11712/2012, de 3 de setembro;
- c) *(Revogada.)*
- d) *(Revogada.)*
- e) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Bairro das Machedes — aprovado pela Deliberação n.º 9.º-B67/2008, de 11 de dezembro;



f) Plano de Pormenor da Zona Industrial do Tortosendo — 3.ª Fase — aprovado pelo Aviso n.º 4341/2012, de 19 de março.

Artigo 61.º

**PMOT a revogar**

É revogado o Plano de Pormenor da Palmatória — aprovado pela Portaria n.º 1206/92, de 23 de dezembro.

Artigo 62.º

**PMOT a revogar**

O PUGC tem uma vigência de dez anos, permanecendo, no entanto, eficaz até à publicação da respetiva revisão ou alteração.

Artigo 63.º

**Entrada em vigor**

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

QUADRO N.º 1

**Parâmetros de dimensionamento para o cálculo das áreas de estacionamento**

Habitação Unifamiliar . . . . .	1 lugar/fogo com a área de construção < 120 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo com a área de construção entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo com a área de construção > 300 m <sup>2</sup> .  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Habitação Coletiva . . . . .	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6.  Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para uma área média por fogo < 90 m <sup>2</sup> ; 1,5 lugares/fogo para uma área média por fogo entre 90 m <sup>2</sup> e 120 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo para uma área média por fogo entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo para uma área média por fogo > 300 m <sup>2</sup> .  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio . . . . .	1 lugar/30 m <sup>2</sup> de área de construção de comércio para estabelecimentos < 1000 m <sup>2</sup> de área de construção; 1 lugar/25 m <sup>2</sup> de área de construção de comércio para estabelecimento de 1000 m <sup>2</sup> a 2500 m <sup>2</sup> de área de construção; 1 lugar/15 m <sup>2</sup> de área de construção de comércio para estabelecimento > 2500 m <sup>2</sup> de área de construção e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> de área de construção de comércio.
Turismo. . . . .	3 lugares/5 quartos para veículos ligeiros e 1 lugar/70 quartos para veículos pesados, no interior da parcela do empreendimento turístico. Empreendimentos turísticos que integram salas de reuniões ou de espetáculos: 2 lugares/10 lugares sentados.



Serviços . . . . .	<p>3 lugares/100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos menores ou iguais a 500 m<sup>2</sup>;</p> <p>5 lugares/100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos &gt; 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 % para estacionamento público.</p>
Indústria e ou Armazéns. . .	<p>1 lugar/75 m<sup>2</sup> de área de construção para veículos ligeiros;</p> <p>1 lugar/500 m<sup>2</sup> de área de construção para veículos pesados com um mínimo de 1 lugar/lote.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p>

614276561