

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA GRANDE COVILHÃ

4.ª ALTERAÇÃO



DIVISÃO DE PLANEAMENTO E DE GESTÃO DE COFINANCIAMENTO DE INVESTIMENTO

FEVEREIRO DE 2023

**ALTERAÇÃO AO
REGULAMENTO**

ÍNDICE

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO	5
<i>Artigo 1.º Objeto</i>	5
<i>Artigo 2.º Alteração</i>	5
<i>Artigo 3.º Aditamento</i>	12
<i>Artigo 4.º Alterações sistemáticas</i>	14
<i>Artigo 5.º Norma transitória</i>	15
<i>Artigo 6.º Norma revogatória</i>	15
<i>Artigo 7.º Republicação</i>	15
<i>Artigo 8.º Entrada em vigor</i>	15
REPUBLICAÇÃO INTEGRAL DO REGULAMENTO	16
TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	16
Artigo 1.º Âmbito Territorial	16
Artigo 2.º Objetivos	16
Artigo 3.º Composição do plano	17
Artigo 4.º Definições	18
TÍTULO II SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	20
Artigo 5.º Identificação	20
Artigo 6.º Regime	21
TÍTULO III USO DO SOLO	22
CAPÍTULO I Disposições gerais	22
Artigo 7.º Classificação do solo	22
Artigo 8.º Qualificação do solo	22
CAPÍTULO II Disposições comuns aos solos rústico e urbano	23
Artigo 9.º Zonas classificadas como ameaçadas por cheia	23
Artigo 9.º-A Defesa da Floresta contra Incêndio	24
Artigo 9.º-B Incompatibilidade de usos e atividades	24
Artigo 9.º-C Intervenção e integração de preexistências	24
Artigo 9.º-D Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas	25
CAPÍTULO III Solo rústico	26
Artigo 10.º Objetivos e disposições comuns	26
Artigo 11.º Identificação	27
SECÇÃO I Espaços agrícolas	27
Artigo 12.º Identificação	27

**Plano de Urbanização da Grande Covilhã – 4.ª Alteração
Adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo**

Artigo 13.º	Espaços agrícolas de produção	27
Artigo 14.º	Outros espaços agrícolas	27
SECÇÃO II	Espaços florestais	28
Artigo 15.º	Espaços florestais	28
SECÇÃO III	Outras categorias de solo rústico	28
Artigo 16.º	Espaços culturais	28
Artigo 16.º-A	Áreas de edificação dispersa	29
CAPÍTULO IV	Solo urbano	29
SECÇÃO I	Espaços Centrais	29
Artigo 17.º	Identificação	30
Artigo 18.º	Centros históricos	30
Artigo 19.º	Zonas urbanas de alta densidade	30
SECÇÃO II	Espaços habitacionais	31
Artigo 20.º	Identificação	31
Artigo 20.º-A	Zonas urbanas de média densidade	31
Artigo 21.º	Zonas urbanas de média-baixa densidade	32
Artigo 22.º	Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística	33
SECÇÃO III	Espaços de atividades económicas	33
Artigo 23.º	Identificação	33
Artigo 23.º-A	Zonas de atividades económicas consolidadas	34
Artigo 23.º-B	Zonas de atividades económicas programadas	34
SECÇÃO IV	Espaços urbanos de baixa densidade	35
Artigo 24.º	Identificação	35
Artigo 25.º	Zonas de alta densidade	35
Artigo 26.º	Zonas de média densidade	35
Artigo 27.º	Zonas de média-baixa densidade	35
Artigo 28.º	Zonas de baixa densidade	35
Artigo 29.º	Zonas Industriais programadas	36
SECÇÃO V	Espaços verdes	36
Artigo 30.º	Identificação	36
Artigo 31.º	Zonas de verde integral	36
Artigo 32.º	Zonas de proteção e enquadramento	37
SECÇÃO VI	Áreas de intervenção do Programa Pólis	37
Artigo 33.º	Identificação	37
Artigo 34.º	Regime específico	38
SECÇÃO VII	Infraestruturas viárias e de transportes	38
Artigo 35.º	Disposições Comuns	38
Artigo 36.º	Perfis viários de arruamentos urbanos	38
Artigo 37.º	Estacionamento	38
TÍTULO IV	EXECUÇÃO DO PLANO	39
CAPÍTULO I	Disposições gerais	39
Artigo 38.º	Princípios	39
CAPÍTULO II	Perequação Compensatória	39
Artigo 39.º	Princípios	39
CAPÍTULO III	Unidades operativas de planeamento e gestão	40

**Plano de Urbanização da Grande Covilhã – 4.ª Alteração
Adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo**

Artigo 40.º Identificação	40
Artigo 41.º Disposições Comuns	40
SECÇÃO I UOPG 1 – Centro histórico do Teixoso e zona envolvente	41
Artigo 42.º Objetivos	41
Artigo 43.º Regime específico	41
SECÇÃO II UOPG 2 – Centro histórico da Covilhã e zona envolvente de proteção	41
Artigo 44.º Objetivos	41
Artigo 45.º Regime específico	41
SECÇÃO III UOPG 3 – Centro histórico do Tortosendo e zona envolvente de proteção	42
Artigo 46.º Objetivos	42
Artigo 47.º Regime específico	42
SECÇÃO IV UOPG 4 – Centro de povoamento disperso de Cantar Galo	42
Área Crítica de reconversão urbanística	42
Artigo 48.º Objetivos	42
Artigo 49.º Regime específico	42
SECÇÃO V UOPG 5 – Zona do Aeródromo Municipal da Covilhã e Área Envolvente	43
Artigo 50.º Objetivos	43
Artigo 51.º Regime específico	43
SECÇÃO VI UOPG 6 – Zona empresarial da Covilhã	43
Artigo 52.º Objetivos	43
Artigo 53.º Regime específico	44
SECÇÃO VII UOPG 7, 8, 9, 10 – Zonas de Investigação e Desenvolvimento Zonas de reserva para os polos da UBI	44
Artigo 54.º Objetivos	44
Artigo 55.º Regime específico	44
SECÇÃO VIII UOPG 11 – Zonas do Parque Multiusos da Cidade e Área envolvente	44
Zona de expansão ao Parque Desportivo	44
Artigo 56.º Objetivos	44
Artigo 57.º Regime específico	45
TÍTULO V RÚIDO	45
Artigo 58.º Mapa de ruído	45
Artigo 59.º Classificação Acústica	45
TÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS	46
Artigo 60.º PMOT eficazes	46
Artigo 61.º PMOT a revogar	46
Artigo 62.º Vigência	46
Artigo 63.º Entrada em vigor	46

4.º ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA GRANDE COVILHÃ

ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO

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 e pelo Aviso n.º 10380/2021, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 107 de 2 de junho de 2021.

ARTIGO 2.º

ALTERAÇÃO

Os artigos 5.º, 7.º, 8.º, 9.º-A, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 20.º, 23.º, 24.º, 28.º, 30.º, 58.º, 59.º, 60.º e 62.º do Regulamento do PUGC passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º Identificação

- 1 – [...]:
- a) [...];
 - b) [...];
 - c) [...];
 - d) Zona adjacente ao rio Zêzere;
 - e) [...];
 - f) [...];
 - g) [...];
 - h) [...];
 - i) [...];
 - j) [...];
 - k) [...];
 - l) [...];
 - m) [...];
 - n) [...];
 - o) [...];
 - p) [...].
- 2 – [...].

Artigo 7.º
[...]

«O território abrangido pelo PUGC compreende:

- a) Solo Rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;
- b) Solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.

Artigo 8.º
[...]

- 1 – [...].
- 2 – O solo rústico abrangido pelo PUGC qualifica-se nas seguintes categorias:
 - a) Espaços agrícolas que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços agrícolas de produção;
 - ii) Outros espaços agrícolas.
 - b) Espaços florestais;
 - c) Outras categorias de solo rústico que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços culturais;
 - ii) Áreas de edificação dispersa.
- 3 – O solo urbano abrangido pelo PUGC qualifica-se nas seguintes categorias:
 - a) Espaços Centrais que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Centros históricos;
 - ii) Zonas urbanas de alta densidade.
 - b) Espaços habitacionais que integram as subcategorias:
 - i) Zonas urbanas de média densidade;
 - ii) Zonas urbanas de média-baixa densidade;
 - iii) Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística;
 - c) Espaços de atividades económicas que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Zonas industriais consolidadas;
 - ii) Zonas industriais programadas;
 - d) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - e) Espaços verdes, que integram as subcategorias:
 - i) Zona de verde integral;
 - ii) Zonas de proteção e enquadramento.

Artigo 9.º-A
[...]

As operações urbanísticas de construção ou ampliação de edifícios, com exceção das que correspondam a obra de escassa relevância urbanística, deverão cumprir com o previsto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) e no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI), quando aplicável.

Artigo 10.º
[...]

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

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...].

2 — No solo rústico devem ser aplicadas as medidas estabelecidas no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR).

Artigo 11.º
[...]

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

- a) Espaços agrícolas que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços agrícolas de produção;
 - ii) Outros espaços agrícolas.
- b) Espaços florestais;
- c) Outras categorias de espaço rústico que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços culturais;
 - ii) Áreas de edificação dispersa.

Artigo 12.º
Identificação

Os espaços agrícolas correspondem a espaços de uso dominante agrícola, bem como às áreas para a valorização da diversidade paisagística, devendo as iniciativas considerar a morfologia e tipologia de edificações observadas, acolhendo, de qualquer modo, atos projetais que, embora contemporâneos, manifestam gestos de valorização do património paisagístico e arquitetónico do solo rústico.

Artigo 13.º

Espaços agrícolas de produção

Os espaços agrícolas de produção correspondem a espaços com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola, integrados na Reserva Agrícola Nacional, sendo admitidos exclusivamente os usos e atividades determinados por esse Regime.

Artigo 14.º

Outros espaços agrícolas

1 – Os outros espaços agrícolas correspondem a espaços de uso dominante agrícola nos quais são admitidos os usos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.

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

- a) Altura da fachada (AF) máxima – 6,50 metros;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,05;
- c) A área mínima de parcelas deve ser igual ou superior a 5000 m².

Artigo 15.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 deve ser igual ou superior a 5000 m², 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 do Centro Interior (PROF CI) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF CI.

Artigo 16.º Espaços Culturais

1 — Os espaços 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 neles 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) 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 culturais fica sujeito ao regulamentado no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF CI.

Artigo 17.º Identificação

1 — Os espaços centrais correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

2 — Para efeitos de aplicação deste diploma são definidos nos espaços centrais as seguintes subcategorias:

- a) Centros históricos;
- b) Zonas urbanas de alta densidade.

Artigo 20.º Identificação

1 — Os Espaços habitacionais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

2 — Para efeitos de aplicação deste diploma são definidos nos espaços habitacionais as seguintes subcategorias:

- a) Zonas urbanas de média densidade;

- b) Zonas urbanas de média-baixa densidade;
- c) Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística.

Artigo 23.º
Identificação

1 – Os espaços de atividades económicas, correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.

2 – Para efeitos de aplicação deste diploma são definidos nos espaços de atividades económicas as seguintes subcategorias:

- a) Zonas de atividades económicas consolidadas;
- b) Zonas de atividades económicas programadas.

Artigo 24.º
Identificação

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com os usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas.

Artigo 28.º
Zonas de baixa densidade

- 1 – [...]
- 2 – [...]:
 - a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,20;
 - b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,30;
 - c) [...]
- 3 – [...]

Artigo 30.º
[...]

1 – Os espaços verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo com a estrutura ecológica municipal.

2 – Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos espaços verdes, as seguintes subcategorias:

- a) Zonas de verde integral;

b) Zonas de proteção e enquadramento.

Artigo 58.º

[...]

1 – [...]

2 – Em todas as áreas devem ser observados os requisitos acústicos constantes do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (RRAE), nomeadamente o índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea para o exterior dos edifícios habitacionais e mistos.

Artigo 59.º

[...]

1 – Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído classifica-se a área de intervenção do plano nas seguintes zonas de ruído: Zonas Sensíveis, Zonas de Atividade Económica, Zonas Mistas e zonas não classificadas.

2 – As Zonas Sensíveis, as Zonas de Atividade Económica e as Zonas Mistas abrangem os perímetros urbanos definidos em Planta de Zonamento, com exceção das áreas qualificadas como Espaços Verdes e suas subcategorias.

3 – As zonas não classificadas correspondem às restantes áreas não abrangidas pelas zonas de ruído identificadas no número anterior.

3 – As Zonas Sensíveis de ruído correspondem às áreas de equipamentos de saúde e ensino.

4 – As Zonas de Atividade Económica correspondem aos espaços de atividades económicas (consolidadas e a programar) delimitadas na Planta de Zonamento, zonas estas cujas operações urbanísticas não necessitam de cumprir com qualquer tipo de valores limite.

5 – As Zonas Mistas de ruído correspondem às restantes áreas não identificadas no n.º 2 e 3 do presente artigo.

6 – As operações urbanísticas a realizar em zonas sensíveis e zonas mistas de ruído devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e o indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído (RGR).

7 – Caso se venham a identificar zonas onde os valores limites fixados no número anterior sejam excedidos (zonas de conflito) deverão ser aplicadas as medidas de redução previstas no Plano de Redução do Ruído ou, na sua ausência, as medidas regulamentadas na Lei Geral do Ruído.

**Plano de Urbanização da Grande Covilhã – 4.ª Alteração
Adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo**

Artigo 60.º
[...]

- [...]:
- a) [...]
 - b) [...];
 - c) [...]
 - d) [...]
 - e) *(Revogada)*;
 - f) [...].

Artigo 62.º
Vigência

[...].»

ARTIGO 3.º
ADITAMENTO

São aditados ao Regulamento do PUGC os artigos 16.º-A, 20.º-A, 23.º-A e 23.º-B com a seguinte redação:

«Artigo 16.º-A
Áreas de edificação dispersa

«1 – As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural.

2 – São admitidos os usos mistos, sem funções urbanas prevaletentes, designadamente os usos agrícolas, de habitação 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) 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.

4 – Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 3 em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, mediante a aprovação pela Câmara Municipal de 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 3 do presente artigo.

Artigo 20.º-A

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 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, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá 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;
- 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 23.º-A

Zonas de atividades económicas consolidadas

1 — As zonas de atividades económicas consolidadas correspondem às áreas destinadas a atividades transformadoras, de armazenamento e serviços próprios, que apresentam elevada atividade industrial, consolidada ou em consolidação, e que se destinam a favorecer a existência e desenvolvimento destas atividades e atividades complementares e 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 cércas 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.

Artigo 23.º-B

Zonas de atividades económicas programadas

1 – As zonas de atividades económicas 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 m³ /m²;
- 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.»

ARTIGO 4.º

ALTERAÇÕES SISTEMÁTICAS

São introduzidas as seguintes alterações à organização sistemática do Regulamento do PUGC:

- a) No Título III o Capítulo II passa a denominar-se de «Disposições comuns aos solos, rústico e urbano»;
- b) No Título III o Capítulo III passa a denominar-se de «Solo rústico» e com a seguinte composição:
 - i) Seção I passa a denominar-se de «Espaços agrícolas» e a ser composta pelos artigos 12.º a 14.º;
 - ii) Seção II passa a denominar-se de «Espaços florestais» e a ser composta pelo artigo 15.º;
 - iii) É aditada a Seção III com a epígrafe «Outras categorias de solo rústico» composta dos artigos 16.º e 16.º-A;
- c) O Capítulo IV passa a estar dividido por sete secções nos seguintes termos:
 - i) A Seção I passa a denominar-se de «Espaços Centrais» e a ser composta pelos artigos 17.º a 19.º;

**Plano de Urbanização da Grande Covilhã – 4.ª Alteração
Adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo**

- ii) São renumeradas as Secções II, III, IV e V como Secções IV, V, VI e VII, respetivamente e com as seguintes epígrafes «Espaços urbanos de baixa densidade», «Espaços Verdes», «Áreas de intervenção do Programa Pólis» e «Infraestruturas viárias e de transporte»;
- iii) É aditada a Secção II com a epígrafe «Espaços habitacionais» composta pelos artigos 20.º a 22.º;
- iv) É aditado o artigo 20.º-A com a epígrafe «Zonas Urbanas de média densidade» na Secção II;
- v) É aditada a Secção III com a epígrafe «Espaço de atividades económicas» composta pelos artigos 23.º a 23.ºB;
- vi) São aditados os artigos 23.º-A e 23.º-B com as epígrafes «Zonas industriais consolidadas» e «Zonas industriais programadas» na Secção III.

**ARTIGO 5.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 6.º
NORMA REVOGATÓRIA**

São revogados os artigos 25.º, 26.º, 27.º, 29.º e a alínea e) do artigo 60.º.

**ARTIGO 7.º
REPUBLICAÇÃO**

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

**ARTIGO 8.º
ENTRADA EM VIGOR**

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

REPUBLIÇÃO INTEGRAL DO REGULAMENTO

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 rodoferroviárias, 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:
- Relatório, fundamentando as soluções adotadas;
 - Programa de execução que contém disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;
 - Relatório Ambiental;
 - 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:

- Área de construção — valor expresso em m² 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;
- 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;
- 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;

**Plano de Urbanização da Grande Covilhã – 4.ª Alteração
Adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo**

- 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 cércea 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 subseqüentemente 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:

- q) REN — Reserva Ecológica Nacional;
- r) RAN — Reserva Agrícola Nacional;
- s) Domínio público hídrico;
- t) Zona adjacente ao rio Zêzere ;
- u) Áreas com povoamentos florestais percorridas por incêndios;
- v) Árvore classificada de interesse público;
- w) Marcos geodésicos;

- x) Património arquitetónico e arqueológico classificado e, ou em vias de classificação;
- y) Redes de drenagem;
- z) Redes de abastecimento de água;
- aa) Redes de distribuição de energia elétrica;
- bb) Redes de distribuição de gás natural;
- cc) Edifícios escolares;
- dd) Equipamentos de saúde;
- ee) Servidões rodoviárias;
- ff) 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 Rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;
- b) Solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.

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 rústico abrangido pelo PUGC qualifica-se nas seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços agrícolas de produção;
 - ii) Outros espaços agrícolas.
- b) Espaços florestais;
- c) Outras categorias de espaço solo rústico que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços culturais;
 - ii) Áreas de edificação dispersa.

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

- a) Espaços Centrais que integram as seguintes subcategorias:

- i) Centros históricos;
- ii) Zonas urbanas de alta densidade.
- b) Espaços habitacionais que integram as subcategorias:
 - i) Zonas urbanas de média densidade;
 - ii) Zonas urbanas de média-baixa densidade;
 - iii) Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística;
- c) Espaços de atividades económicas que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Zonas industriais consolidadas;
 - ii) Zonas industriais programadas;
- d) Espaços urbanos de baixa densidade;
- e) Espaços verdes, que integram as subcategorias:
 - i) Zona de verde integral;
 - ii) Zonas de proteção e enquadramento.

CAPÍTULO II

Disposições comuns aos solos rústico 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 obra de escassa relevância urbanística, deverão cumprir com o previsto no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR) 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 pré-existentes 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 nº 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 rústico

Artigo 10.º Objetivos e disposições comuns

1 – São objetivos da inclusão do solo rústico 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 rústico devem ser aplicadas as medidas estabelecidas no Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (SGIFR).

Artigo 11.º
Identificação

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

- a) Espaços agrícolas que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços agrícolas de produção;
 - ii) Outros espaços agrícolas.
- b) Espaços florestais;
- c) Outras categorias de espaço rústico que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Espaços culturais;
 - ii) Áreas de edificação dispersa.

SECÇÃO I
Espaços agrícolas

Artigo 12.º
Identificação

Os espaços agrícolas correspondem a espaços de uso dominante agrícola, bem como às áreas para a valorização da diversidade paisagística, devendo as iniciativas considerar a morfologia e tipologia de edificações observadas, acolhendo, de qualquer modo, atos projetais que, embora contemporâneos, manifestam gestos de valorização do património paisagístico e arquitetónico do solo rústico.

Artigo 13.º
Espaços agrícolas de produção

Os espaços agrícolas de produção correspondem a espaços com elevada capacidade de uso e aptidão agrícola, integrados na Reserva Agrícola Nacional, sendo admitidos exclusivamente os usos e atividades determinados por esse Regime.

Artigo 14.º
Outros espaços agrícolas

- 1 – Os outros espaços agrícolas correspondem a espaços de uso dominante agrícola nos quais são admitidos os usos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.
- 2 – As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta categoria de espaços devem respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) Atura da fachada (AF) máxima – 6,50 metros;
 - b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,05;

c) A área mínima de parcelas deve ser igual ou superior a 5000 m².

SECÇÃO II Espaços florestais

Artigo 15.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 procura urbana, 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 deve ser igual ou superior a 5000 m², 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 do Centro Interior (PROF CI) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF CI.

SECÇÃO III Outras categorias de solo rústico

Artigo 16.º Espaços culturais

1 — Os espaços 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) 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 culturais fica sujeito ao regulamentado no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF CI.

Artigo 16.º-A

Áreas de edificação dispersa

1 — As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes, com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural.

2 — São admitidos os usos mistos, sem funções urbanas prevaletentes, designadamente os usos agrícolas, de habitação 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) 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.

4 — Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 3 em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, mediante a aprovação pela Câmara Municipal de 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 3 do presente artigo.

CAPÍTULO IV Solo urbano

SECÇÃO I Espaços Centrais

Artigo 17.º Identificação

1 – Os espaços centrais correspondem a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

2 – Para efeitos de aplicação deste diploma são definidos nos espaços centrais as seguintes subcategorias:

- a) Centros históricos;
- b) Zonas urbanas de alta densidade.

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 conformes 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 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.

SECÇÃO II Espaços habitacionais

Artigo 20.º Identificação

1 – Os Espaços habitacionais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

2 – Para efeitos de aplicação deste diploma são definidos nos espaços habitacionais as seguintes subcategorias:

- a) Zonas urbanas de média densidade;
- b) Zonas urbanas de média-baixa densidade;
- c) Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística.

Artigo 20.º-A 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 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, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá 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;
 - 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 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.

SECÇÃO III

Espaços de atividades económicas

Artigo 23.º

Identificação

- 1 – Os espaços de atividades económicas correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços.
- 2 – Para efeitos de aplicação deste diploma são definidos nos espaços de atividades económicas as seguintes subcategorias:
 - a) Zonas de atividades económicas consolidadas;
 - b) Zonas de atividades económicas programadas.

Artigo 23.º-A

Zonas de atividades económicas consolidadas

- 1 – As zonas de atividades económicas consolidadas correspondem às áreas destinadas a atividades transformadoras, de armazenamento e serviços próprios, que apresentam elevada atividade industrial, consolidada ou em consolidação, e que se destinam a favorecer a existência e desenvolvimento destas atividades e atividades complementares e 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.

Artigo 23.º-B

Zonas de atividades económicas programadas

- 1 – As zonas de atividades económicas 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 m³/m²;
 - 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 IV Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 24.º Identificação

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com os usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas.

Artigo 25.º Zonas de alta densidade

(Revogado).

Artigo 26.º Zonas de média densidade

(Revogado).

Artigo 27.º Zonas de média-baixa densidade

(Revogado).

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:
 - d) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,20;
 - e) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,30;
 - f) 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 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 29.º

Zonas Industriais programadas

(Revogado).

SECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 30.º

Identificação

1 — Os espaços verdes correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo com a estrutura ecológica municipal.

2 — Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos espaços verdes, 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 afetadas 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 prevalectimento 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 em 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 VI

Áreas de intervenção do Programa Pólis

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 VII
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 m² por lugar de estacionamento à superfície e 30 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada;
- b) Veículos pesados — 75 m² por lugar de estacionamento à superfície e 130 m² 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 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.

TÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 38.º Princípios

1 — O PUGC, de acordo com o RJGT, 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 da 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 do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (RRAE), 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 — Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído classifica-se a área de intervenção do plano nas seguintes zonas de ruído: Zonas Sensíveis, Zonas de Atividade Económica, Zonas Mistas e zonas não classificadas.
- 2 — As Zonas Sensíveis, as Zonas de Atividade Económica e as Zonas Mistas abrangem os perímetros urbanos definidos em Planta de Zonamento, com exceção das áreas qualificadas como Espaços Verdes e suas subcategorias.
- 3 — As zonas não classificadas correspondem às restantes áreas não abrangidas pelas zonas de ruído identificadas no número anterior.
- 3 — As Zonas Sensíveis de ruído correspondem às áreas de equipamentos de saúde e ensino.
- 4 — As Zonas de Atividade Económica correspondem aos espaços de atividades económicas (consolidadas e a programar) delimitadas na Planta de Zonamento, zonas estas cujas operações urbanísticas não necessitam de cumprir com qualquer tipo de valores limite.
- 5 — As Zonas Mistas de ruído correspondem às restantes áreas não identificadas no n.º 2 e 3 do presente artigo.
- 6 — As operações urbanísticas a realizar em zonas sensíveis e zonas mistas de ruído devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e o

indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído (RGR).

7 – Caso se venham a identificar zonas onde os valores limites fixados no número anterior sejam excedidos (zonas de conflito) deverão ser aplicadas as medidas de redução previstas no Plano de Redução do Ruído ou, na sua ausência, as medidas regulamentadas na Lei 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) *(Revogada)*;
- 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 Vigência

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	<p>1 lugar/fogo com a área de construção < 120 m²; 2 lugares/fogo com a área de construção entre 120 m² e 300 m²; 3 lugares/fogo com a área de construção > 300 m².</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.</p>
Habitação coletiva	<p>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.</p> <p>Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para uma área média por fogo < 90 m²; 1,5 lugares/fogo para uma área média por fogo entre 90 m² e 120 m²; 2 lugares/fogo para uma área média por fogo entre 120 m² e 300 m²; 3 lugares/fogo para uma área média por fogo > 300 m².</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público</p>
Comércio	<p>1 lugar/30 m² de área de construção de comércio para estabelecimentos < 1000 m² de área de construção; 1 lugar/25 m² de área de construção de comércio para estabelecimento de 1000 m² a 2500 m² de área de construção; 1 lugar/15 m² de área de construção de comércio para estabelecimento > 2500 m² de área de construção e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² de área de construção de comércio.</p>
Turismo	<p>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.</p>
Serviços	<p>3 lugares/100 m² de área de construção de serviços para estabelecimentos menores ou iguais a 500 m²; 5 lugares/100 m² de área de construção de serviços para estabelecimentos > 500 m².</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 m² de área de construção para veículos ligeiros; 1 lugar/500 m² 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>