

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ
ALTERAÇÃO



DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
MARÇO 2019

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

**RELATÓRIO DE
FUNDAMENTAÇÃO**

ÍNDICE

I. ENQUADRAMENTO	3
1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
1.2. PROPOSTA DE INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PDM.....	4
II. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA	5
2.1. METODOLOGIA	5
2.2. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES	5
III. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM	6
IV. QUADRO COMPARATIVO ENTRE O PLANO VIGENTE E A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO.....	9

I. ENQUADRAMENTO

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

O regime de alteração dos instrumentos de gestão territorial (IGT) encontra-se definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

De acordo com o n.º 1 do artigo 115.º do RJIGT, os planos territoriais podem ser objeto de alteração, que poderá incidir sobre o normativo e decorre:

- a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;
- b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;
- c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões e restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

Por outro lado, o artigo 118.º do RJIGT estabelece que os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

De acordo com o disposto no artigo 119.º do RJIGT o procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) da Covilhã segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no mesmo diploma legal, para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do acompanhamento que será efetuado nos termos do disposto no artigo 86.º (isto é, à semelhança do acompanhamento previsto para a elaboração de planos de urbanização e planos de pormenor).

No que diz respeito à avaliação ambiental estratégica, determina o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, que as pequenas alterações aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos para o ambiente. A qualificação das alterações do PDM da Covilhã competirá à Câmara Municipal, - uma vez que detém a competência pela elaboração do Plano Territorial - de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta a entidades.

1.2. PROPOSTA DE INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PDM

A Câmara Municipal da Covilhã deliberou a 22-06-2018, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 89.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 76.º, ambos do RJIGT, por remissão do n.º 1 do artigo 119.º do mesmo diploma legal, determinar o reinício do procedimento de Alteração do PDM da Covilhã e reconhecer a oportunidade de elaboração de Alteração do PDM da Covilhã e reconhecer a oportunidade de elaboração de Alteração do Plano.

Deliberou ainda:

- Aprovar os Termos e Referência;
- Estabelecer um prazo de 180 dias para elaboração da Alteração do Plano Diretor Municipal da Covilhã, sem prejuízo da sua prorrogação, por uma única vez, por um período máximo igual ao estabelecido;
- Estabelecer o prazo de 15 dias de participação pública, para formulação de sugestões e apresentação de informações, nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;
- Aprovar a não sujeição da alteração do plano a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, conforme Relatório de Fundamentação da dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica;
- Proceder à publicação da deliberação na 2.ª Série do Diário da República, conforme dispõe a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, na sua atual redação, bem como à publicitação da deliberação através da comunicação social, no sítio da Internet da Câmara Municipal e no Boletim Municipal, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 76.º e o n.º 2 do artigo 192.º, ambos do RJIGT.

II. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

2.1. METODOLOGIA

A participação preventiva decorreu durante 15 dias úteis, entre os dias 23 de julho e 10 de agosto de 2018. Durante este período os elementos relativos ao processo de alteração do PDM estiveram disponíveis para consulta, nos seguintes locais:

- Edifício da Câmara Municipal, sito em Praça do Município, 6200-151 Covilhã, de 2.ª a 6.ª feira, das 9:00 às 12:00 e das 14:00 às 16:00 horas;
- Página da Internet do Município: www.cm-covilha.pt/GEOPORTAL ou em www.cm-covilha.pt/Município/PlanoseRegulamentos/ConsultaPública.

A formulação de sugestões e apresentação de informações pelos interessados foi efetuada presencialmente no Balcão Único do Município da Covilhã através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, ou digitalmente em www.cm-covilha.pt, através do Balcão Único Digital ou do GEOPORTAL.

2.2. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante esse período foram recolhidas 5 participações externa, que foram analisadas e ponderadas. Uma delas referenciava um erro de transposição dos perímetros urbanos do PDM para o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela e as restantes quatro implicavam a reclassificação do solo (logo alteração da cartografia). Nenhuma das sugestões apresentadas se enquadrava na base programática definida nos Termos de Referência aprovados pela Câmara Municipal (sendo que uma delas nem sequer se encontrava dentro das competências da Câmara Municipal) pelo que não foram consideradas no âmbito do presente procedimento.

III. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PDM

Constituem atribuições do município, o reordenamento do território e a qualificação dos espaços, através da alteração ou revisão dos seus instrumentos de planeamento, com vista a um desenvolvimento económico e social sustentável.

A elaboração do PDM Covilhã decorreu num período temporal em que se perspectivava uma significativa expansão da cidade da Covilhã, assente na convicção de que, em virtude do estado de degradação patente nos imóveis que formavam o perímetro urbano e o tecido urbano contíguo a este, se impunha a criação e requalificação de novas frentes urbanas, na vizinhança do perímetro urbano então existente.

Não obstante a perspetiva inicial, verificou-se, no período compreendido entre a entrada em vigor do PDM da Covilhã e a presente data, que em algumas das áreas urbanas, e não só, existem (e já existiam em 1999) edificações construídas sem que tivessem sido submetidas ao prévio licenciamento desta Câmara Municipal.

Algumas dessas edificações, embora pudessem ter sido licenciáveis até à data da entrada em vigor do PDM, deixaram de o poder ser, após essa data, por força das regras então impostas com a entrada em vigor do PDM, uma vez que, apesar de serem fisicamente existentes, encontram-se obrigadas ao cumprimento do Princípio do *tempus regit actum*, consagrado no artigo 67.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação^a, isto é, sujeitas ao cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor, designadamente, as previstas nos instrumentos de gestão territorial.

Verifica-se pois, que o PDM à data da sua elaboração, não ponderou devidamente todas as edificações existentes no concelho, nomeadamente as de génese ilegal, muitas delas passíveis de se conformarem com as normas legais e regulamentares em momento prévio à entrada em vigor do PDM, mas que posteriormente deixaram de o poder ser por desconformidade com os parâmetros e condicionamentos fixados no referido plano.

Ora, apesar de tais edificações estarem desconformes com o PDM em vigor, julga-se que a sua permanência no território deverá ser devidamente ponderada, até mesmo porque em muitos casos essa questão não foi suscitada pela administração municipal, que se encontra à luz da lei

^a RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação em vigor.

vigente obrigada a adotar as medidas adequadas de tutela e restauração da legalidade urbanística^b.

Por outro lado, verificam-se, nalguns casos, que a administração municipal, em zonas onde se inserem tais construções, procedeu a obras de infraestruturação e requalificação urbanística, investimentos que apenas se justificam, pelo reconhecimento e interesse na manutenção de tais edificações.

Em outros casos, verifica-se terem sido realizadas, pelos seus proprietários, obras de alteração e ampliação, que na presente data se verifica estarem também desconformes as regras urbanísticas do PDM da Covilhã.

Com o procedimento de alteração do PDM da Covilhã, cujo reinício se propõe, pretende-se introduzir alterações ao regulamento, que incluem a criação de regime excecional de regularização por forma a compatibilizar as edificações erigidas em data anterior à vigência do PDM da Covilhã com as normas nele contidas, criando condições legais e regulamentares para a legalização dessas edificações, mediante apresentação de prova irrefutável que comprove a data da sua construção, sem prejuízo do dever de cumprimento das servidões e restrições de utilidade pública.

Por outro lado, sendo o PDM um instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial do município, pretende-se ainda criar normas específicas para os empreendimentos turísticos e outros investimentos de manifesto interesse municipal, bem como atualizar e adaptar o regulamento do PDM em resultado da evolução legislativa que ocorreu nos últimos anos.

Considerando a complexidade do procedimento de revisão do PDM da Covilhã, considera-se pertinente o reinício de um procedimento de alteração que, num período de tempo mais reduzido, permita introduzir alterações que permitam criar condições para resolver questões de índole urbanística, mas com reflexos na esfera social e económica do concelho.

Com esta alteração pretende-se efetuar um *upgrade* do regulamento do PDM, que sirva de suporte a uma melhor gestão municipal, designadamente na área da gestão urbanística e um documento que sirva de base à concretização e prossecução dos objetivos do município, que potencie o desenvolvimento económico, social e cultural do concelho, sem esquecer um passado que já se encontra enraizado no território.

^b Cfr. n.º 1 do artigo 102.º do RJUE.

Por último, a alteração do PDM visa ainda introduzir correções e retificações, a situações identificadas no regulamento do plano, clarificar interpretações, promovendo a transparência e suscitando uma melhor aplicação.

Definem-se os seguintes objetivos gerais estratégicos para a alteração do PDM:

- Correções e retificações de situações identificadas no regulamento do plano;
- Clarificar interpretações, suscitando uma melhor aplicação da regulamentação;
- Introdução de normas específicas para empreendimentos turísticos e outros investimentos de manifesto interesse municipal;
- Introdução no regulamento de um regime excecional relativo a legalizações.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ
ALTERAÇÃO



DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

MARÇO DE 2019

ANEXO

**QUADRO COMPARATIVO
ENTRE O PLANO VIGENTE E A
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO**

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
CAPÍTULO I Disposições Gerais		---	Sem alterações.
Artigo 1.º Âmbito e área de intervenção	O Plano Director Municipal da Covilhã, adiante designado por PDM ou por Plano, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e de gestão urbanística de todo o território municipal.	[...].	Sem alterações.
Artigo 2.º Natureza jurídica e força vinculativa	1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo.	1 — [...].	Sem alterações.
	2 — Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, a realizar na área de intervenção do PDM, respeitarão obrigatoriamente disposições e indicações da carta de condicionantes, do presente Regulamento e da carta de ordenamento, à escala de 1:25 000, anexa a este diploma e dele fazendo parte integrante.	2 — [...].	Sem alterações.
	3 — Na ausência de instrumentos de planeamento de hierarquia inferior, as orientações e disposições do Plano são de aplicação directa.	3 — [...].	Sem alterações.
	4 — Nas situações em que se verifique conflito entre as servidões e condicionantes previstas na lei e os usos previstos neste Plano prevalecem as primeiras.	4 — [...].	Sem alterações.
Artigo 3.º	O Plano deverá ser revisto no prazo de 10	(Revogado)	Revogação da norma: Nos termos do n.º 1 do

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
Prazo de vigência	anos após publicação no <i>Diário da República</i> .		artigo 93.º do RJIGT os PMOTS podem ter um prazo de vigência máximo previamente fixado, permanecendo, no entanto, eficazes até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração. Considerando que o prazo já se encontra largamente ultrapassado, é proposta a revogação da norma.
<p>CAPÍTULO II Ordenamento da ocupação do solo</p>		---	Sem alterações.
Artigo 4.º Definições	<p>Para efeitos regulamentares, são adoptadas as seguintes definições:</p> <p>a) Perímetro urbano — conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos em cada aglomerado;</p> <p>b) Parcela — área de terreno, ou prédio urbanizável, correspondente uma unidade cadastral;</p> <p>c) Lote — área de terreno, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento;</p> <p>d) Área de implantação — superfície de terreno ocupada pela implantação de uma edificação;</p> <p>e) Área de construção (ou área bruta de construção) — somatório das áreas brutas de todos os pisos de uma</p>	<p>[...]:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) [...];</p> <p>f) [...];</p> <p>g) [...];</p> <p>h) [...];</p> <p>i) [...];</p> <p>j) [...];</p> <p>k) [Anterior alínea l)];</p> <p>l) [Anterior alínea m) – revogada].</p>	<p>Sem alterações, com exceção da alínea l) que foi redesignada e da alínea m) que foi revogada, uma vez que a legislação mencionada encontra-se desatualizada e as definições de leito, margem e zona adjacente constam da Lei n.º 54/2005, de 29 de dezembro e da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro.</p> <p>A alteração das definições do Plano iria alterar significativamente a sua aplicação.</p> <p>Em tudo o que é omissis, aplica-se a lei geral.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>edificação, acima e abaixo do solo, com exclusão de garagens, instalações de apoio técnico em caves ou coberturas, sótãos destinados a arrecadações e ainda espaços exteriores públicos cobertos pela edificação;</p> <p>f) Superfície impermeabilizada — área total de terreno ocupada por edificações, vias, passeios, estacionamento, piscinas demais obras que impermeabilizem o terreno;</p> <p>g) Índice de construção bruto — quociente da área bruta de construção pela área total da parcela a urbanizar;</p> <p>h) Coeficiente volumétrico — volume útil de construção (em metros cúbicos) por metro quadrado de superfície da parcela ou lote, a que corresponde o índice de ocupação decorrente;</p> <p>i) Índice de ocupação máximo — quociente da área de implantação pela área da parcela ou lote;</p> <p>j) Percentagem de ocupação do solo — relação percentual entre a área de implantação e a área da parcela ou lote;</p> <p>l) Eixo TCT — eixo rodoviário de estruturação urbana, orientado a sudoeste-nordeste, cujo traçado se implanta na transição entre a situação de encosta (cotas genericamente superiores</p>		

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>a 500 m) e o vale (cotas genericamente compreendidas entre os 400 m e os 500 m), estabelecendo a ligação entre as freguesias e áreas urbanas de Tortosendo, Covilhã e Teixoso;</p> <p>m) Leito, margem e zona adjacente — de acordo com a lei dos terrenos do domínio hídrico, estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.</p>		
	<p>SECÇÃO I Usos dominantes do solo</p> <p>---</p>	<p>---</p> <p>SUBSECÇÃO I Disposições gerais</p>	<p>Sem alterações.</p> <p>Na secção I foram criadas duas subsecções, uma relativa a disposições gerais, da qual faz parte o artigo 5.º e uma relativa a disposições comuns, para a qual foram criados 4 novos artigos: 5.º-A, 5.ºB, 5.ºC e 5.º D.</p>
<p>Artigo 5.º Identificação dos espaços</p>	<p>Os espaços referidos na secção II deste capítulo, que se encontram delimitados na carta de ordenamento, devidamente identificados na respectiva legenda, são os seguintes:</p> <p>a) Espaços urbanos;</p> <p>b) Espaços urbanizáveis;</p> <p>c) Espaços industriais;</p> <p>d) Espaços para indústria extractiva;</p> <p>e) Espaços agrícolas:</p> <p>e.1) Áreas de grande aptidão agrícola;</p>	<p>[...]:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) [...]:</p> <p>e.1) [...];</p> <p>e.2) [...];</p> <p>e.3) [...];</p> <p>f) [...];</p> <p>g) [...];</p>	<p>Sem alterações.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>e.2) Áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE;</p> <p>e.3) Áreas agrícolas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira;</p> <p>f) Espaços agrícolas complementares e de protecção e enquadramento;</p> <p>g) Espaços florestais;</p> <p>h) Espaços naturais e culturais:</p> <p>h.1) Áreas de protecção e valorização ambiental;</p> <p>h.2) Áreas especiais de protecção (PNSE);</p> <p>h.3) Áreas de protecção a património arquitectónico e arqueológico classificado;</p> <p>i) Espaços-canais de infra-estruturas;</p> <p>j) Espaços especiais de infra-estruturas turísticas;</p> <p>l) Áreas críticas de reconversão urbanística;</p> <p>m) Unidades operativas de planeamento.</p>	<p>h) [...];</p> <p>h.1) [...];</p> <p>h.2) [...];</p> <p>h.3) [...];</p> <p>i) [...];</p> <p>j) [...];</p> <p>l) [...];</p> <p>m) [...];</p>	
	---	<p>SUBSECÇÃO II Disposições comuns</p>	<p>Na secção I foram criadas duas subsecções , uma relativas a disposições gerais, da qual faz parte o artigo 5.º e uma relativa a disposições comuns, para a qual foram criados 4 novos artigos: 5.º-A, 5.ºB, 5.ºC e 5.º D.</p>
Artigo 5.º-A	---	As operações urbanísticas de construção ou	Novo artigo: Nos termos do n.º 3 do artigo 46.º

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
Defesa da Floresta contra Incêndios		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 Incêndios (SDFCI) e no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), quando aplicável.	da LBPPSOTU as normas legais ou regulamentares em matéria de recursos florestais vinculam direta e imediatamente os particulares. Após aprovação da Revisão do PMDFCI será efetuada uma alteração por adaptação do PDM por forma a integrar como Planta de Condicionantes a Planta de Perigosidade de Incêndio. Considerando a definição de edifício e de edificação constante da alínea f) e g) do artigo 3.º do Decreto-lei n.º 124/2006, de 28/06, excetuou-se da aplicação desta norma as obras de escassa relevância urbanística.
Artigo 5.º-B Incompatibilidades e 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 do património cultural; c) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Sistema de Indústria 	Novo artigo: Uma vez que a incompatibilidade de usos é invocada não apenas nas normas referentes aos Espaços Industriais, mas também à da legalização de construções não licenciadas ou autorizadas, a sua definição foi integrada na subsecção II – Disposições comuns.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>Responsável (SIR) e no Regulamento Geral do Ruído;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>f) Não observem as disposições que vierem a ser estabelecidas em legislação específica, regulamentos municipais, planos de urbanização ou planos de pormenor a aprovar pelo município.</p>	
Artigo 5.º-C Intervenção e integração de preexistências	---	<p>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</p>	Novo artigo: Clarificação do conceito de pré-existência e respetivas intervenções.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 expetativas 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. 	
	---	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		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	

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
Artigo 5.º-D Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas	---	possível de acordo com os respetivos regimes legais.	Novo artigo: Criação de um regime excecional de legalização.
	---	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 do Concelho de Ministros n.º 124/99 publicada no Diário da República, I Série- B, n.º 248, em 23 de outubro de 1999 ou, sendo a edificação posterior a este e executada ou utilizada sem o controlo prévio legalmente exigido, seja	

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>comprovada a conformidade material da operação urbanística com as normas estabelecidas no presente regulamento para cada categoria e subcategoria de espaço.</p> <p>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;</p> <p>c) Seja comprovado que tal não gera situações de incompatibilidade nos termos definidos no artigo 5.º-B do presente Regulamento.</p>	
---		<p>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.</p>	
---		<p>5 – Os prazos máximos para a apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são as seguintes:</p> <p>a) Para as situações referidas no n.º 2, o prazo estabelecido no respetivo diploma;</p>	

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		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 2021.	
SECÇÃO II Regime de administração urbanística dos espaços		---	Sem alteração
Artigo 6.º Hierarquia dos aglomerados urbanos	<p>Com base na conjugação de diversos factores, como sejam os quantitativos populacionais, a dimensão das actuais áreas urbanas consolidadas, a oferta de serviços e a dinâmica própria de cada aglomerado, estabelece-se a seguinte hierarquia urbana, a que corresponderão os parâmetros urbanísticos diferenciados constantes dos artigos 7.º a 10.º:</p> <p>a) Nível 1 — perímetro da área urbana da Covilhã e eixo urbano TCT:</p> <p>Covilhã (cinco freguesias) (Conceição, Santa Maria, São Martinho, São Pedro e Cantar-Galo);</p> <p>Tortosendo;</p> <p>Teixoso;</p> <p>Vila do Carvalho;</p> <p>Canhoso;</p> <p>Boidobra;</p> <p>Borrallheira;</p> <p>Pousadinha;</p>	<p>[...]:</p> <p>a) Nível 1 — perímetro da área urbana da Covilhã e eixo urbano TCT:</p> <p>Covilhã;</p> <p>Cantar-Galo;</p> <p>Tortosendo;</p> <p>Teixoso;</p> <p>Vila do Carvalho;</p> <p>Canhoso;</p> <p>Boidobra;</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p>	<p>Correção da norma: Foi retirada a menção a “(cinco freguesias)” uma vez que em resultado da reorganização administrativa do território das freguesias, esses aglomerados urbanos não se constituem como freguesias.</p> <p>Foi também eliminada a menção a “Borrallheira”, “Pousadinha” e “Lameirão” uma vez que se incluem nos restantes aglomerados urbanos.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>Lameirão;</p> <p>b) Nível 2:</p> <p>Paul;</p> <p>Ferro;</p> <p>Aldeia de São Francisco de Assis;</p> <p>Unhais da Serra;</p> <p>São Jorge da Beira;</p> <p>Dominguizo;</p> <p>Peraboa;</p> <p>Orjais;</p> <p>Erada;</p> <p>Vales do Rio;</p> <p>Verdelhos;</p> <p>Cortes do Meio;</p> <p>Casegas;</p> <p>Sobral de São Miguel;</p> <p>Barco;</p> <p>Peso;</p> <p>Vale Formoso;</p> <p>Penhas da Saúde;</p> <p>Panasqueira;</p> <p>c) Nível 3:</p> <p>Coutada;</p> <p>Ourondo;</p> <p>Aldeia do Souto;</p> <p>Sarzedo;</p> <p>Outros núcleos dispersos.</p>		
Artigo 7.º Espaços urbanos — Regime geral	1 — Os espaços urbanos caracterizam-se por possuírem uma densidade de ocupação de que resulta uma malha ou estrutura urbana	1 — [...].	1 — Sem alteração.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>identificável e disporem, entre outras, de infra-estruturas viárias, de saneamento básico e de abastecimento de água, onde se encontram genericamente definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, destinando-se o seu solo predominantemente à construção e ou seus complementos não edificáveis.</p> <p>2 — Consideram-se espaços urbanos as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes conforme definição do número anterior, ainda que possuam áreas intersticiais não ocupadas, bem como as incluídas nos planos de pormenor eficazes, a saber:</p> <p>a) Plano de Pormenor da Palmatória, aprovado pela Portaria n.º 1206/92, de 23 de Dezembro;</p> <p>b) Plano de Pormenor da Zona da Estação, aprovado pela Portaria n.º 691/93, de 22 de Julho;</p> <p>c) Plano de Pormenor dos Penedos Altos, aprovado pela Portaria n.º 908/94, de 12 de Outubro;</p> <p>d) Plano de Pormenor da Palmeira, aprovado pela Portaria n.º 494/97, de 17 de Julho.</p>	<p>2 — Consideram-se espaços urbanos as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes conforme definição do número anterior, ainda que possuam áreas intersticiais não ocupadas, bem como as incluídas nos planos de urbanização e de pormenor eficazes, a saber:</p> <p>a) Plano de Urbanização da Grande Covilhã publicado pelo Aviso n.º 15207/2010, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 147 de 30 de julho de 2010 com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 7902/2018, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 112, de 12 de junho de 2018;</p> <p>b) <i>(Revogada)</i>;</p> <p>c) Plano de Pormenor dos Penedos Altos, publicado pelo Aviso n.º 15048/2010, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 146, de 29 de julho de 2010;</p> <p>d) Plano de Pormenor da Palmeira, publicado pelo Aviso n.º 10481/2009, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 107, de 3</p>	<p>2 — Atualização da norma no que se refere aos planos em vigor;</p> <p>Revoga-se o Plano de Pormenor da Zona da Estação que se encontra em vigor há mais de 25 anos, por se encontrar na sua quase totalidade executado. Considera-se que as intervenções ainda por executar não são passíveis de o ser.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>de junho de 2009;</p> <p>e) Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso, publicado pelo Aviso n.º 11712/2012, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 170, de 3 de setembro de 2012;</p> <p>f) Plano de Pormenor da Zona Industrial do Tortosendo – 3.ª Fase, publicado pelo Aviso n.º 4341/2012, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 56, de 19 de março de 2012;</p> <p>g) Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, publicado pela Deliberação n.º 204/2008, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 15, de 22 de janeiro de 2008;</p> <p>h) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Bairro das Machedes, publicado pela Deliberação n.º 3267/2008, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 239, de 11 de dezembro de 2008.</p>	
	<p>3 — Para a defesa e preservação da estrutura e do ambiente urbano, deverão as ações de reestruturação interna e de requalificação do espaço urbano ser sempre orientadas pelos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território de maior detalhe que o do PDM.</p>	<p>3 — Para a defesa e preservação da estrutura e do ambiente urbano, deverão as ações de reestruturação interna e de requalificação do espaço urbano ser sempre orientadas pelos instrumentos de planeamento previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território de maior detalhe que o do PDM.</p>	<p>3 — Atualização da norma no que se refere à legislação vigente.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>4 — Estas acções devem sempre ter em conta os seguintes objectivos:</p> <p>a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados;</p> <p>b) Respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano, ou ao sector onde a acção incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitectónico e ou paisagístico;</p> <p>c) Ocupação prioritária das áreas livres intersticiais no interior dos aglomerados, ou das áreas ocupadas mas em estado de abandono ou sem uso específico, para satisfação de carências na rede de equipamentos colectivos, de habitação ou serviços, de resolução de problemas de tráfego e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer;</p> <p>d) Reabilitação dos espaços industriais degradados, ou dos armazéns devolutos, com eventual reutilização devidamente justificada;</p> <p>e) Manutenção e valorização das linhas de água existentes, através da criação de espaços verdes de desenvolvimento linear;</p> <p>f) Garantia da qualidade do desenho</p>	<p>4 — [...]:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) [...];</p> <p>f) [...].</p>	<p>4 — Sem alteração.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	urbano.		
	5 — Nestes espaços, a construção de novas edificações pode efectuar-se em lotes já constituídos ou em parcelas cujas dimensões permitam o loteamento urbano, exigindo-se sempre a previsão de ligações às redes públicas de infra-estruturas.	5 — [...].	5 — Sem alteração.
	6 — Pontualmente, e caso se justifique, a inexistência parcial ou total de redes públicas de infra-estruturas não é impeditiva de construção, desde que se adoptem soluções eficazes e seja assegurada a sua preparação para futura ligação à rede pública. O saneamento nestes casos deverá ser assegurado através de sistemas depuradores compatíveis com os efluentes produzidos e o meio receptor.	6 — [...].	6 — Sem alteração.
	7 — Tendo em vista a garantia da qualidade do ambiente urbano, até à elaboração de estudos de conjunto à escala adequada, interdita-se nas áreas livres actualmente existentes a alteração do relevo e do coberto vegetal, o derrube de árvores e a descarga de entulho de qualquer tipo. A implantação de quaisquer edificações dentro dos usos admissíveis deverá seguir a tramitação legal específica em vigor.	7 — <i>(Revogado).</i>	7 — Revogação da norma por inutilidade.
	8 — As actividades industriais das classes C e	8 — Os estabelecimentos industriais são	8 — Atualização da norma em função do artigo

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a alteração efectuada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.	incompatíveis com as zonas habitacionais desde que se verifiquem os pressupostos definidos no artigo 5.º-B do presente regulamento.	5.º-B.
	9 — As actividades industriais da classe B actualmente existentes em meio urbano deverão, sempre que viável, ser conduzidas a relocizarem-se nas zonas industriais expressamente previstas; enquanto se verificarem as condições que impossibilitam esta realocização, devem estas actividades, através das alterações consideradas necessárias pelas entidades competentes, minorar todo e qualquer risco e ou inconveniente ecológico e ambiental (ruídos, fumos, cheiros, fluxos de trânsito, riscos de incêndio ou explosão) decorrentes da sua presença em meio urbano. As alterações ou ampliações destes estabelecimentos poderão ser licenciadas após análise caso a caso pela Câmara Municipal.	9 — Os estabelecimentos industriais do tipo 1 e 2 actualmente existentes em meio urbano deverão, sempre que viável, ser conduzidos a relocizarem-se nas zonas industriais expressamente previstas; enquanto se verificarem as condições que impossibilitam esta realocização, devem estes estabelecimentos, através das alterações consideradas necessárias pelas entidades competentes, minorar todo e qualquer risco e ou inconveniente ecológico e ambiental (ruídos, fumos, cheiros, fluxos de trânsito, riscos de incêndio ou explosão) decorrentes da sua presença em meio urbano. As alterações ou ampliações destes estabelecimentos poderão ser licenciadas após análise caso a caso pela Câmara Municipal.	9 — Atualização da norma no que se refere à tipologia das indústrias.
	10 — As ocupações com fins industriais obrigam-se ao cumprimento da legislação em vigor quanto ao controlo da poluição, devendo as alterações e ampliações de estabelecimentos industriais já instalados e devidamente legalizados obedecer ao	10 — [...].	10 — Sem alteração.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	estabelecido no artigo 11.º do presente Regulamento.		
	11 — Nas operações de loteamento para o dimensionamento das áreas de cedência de acordo com o previsto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 334/94, de 28 de Dezembro, e na Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, deverão ser considerados os parâmetros definidos no quadro n.º 2, anexo ao presente Regulamento.	11 — Nas operações de loteamento, operações de impacte semelhante a operações de loteamento e nas operações de impacte relevante, deverão ser considerados os parâmetros definidos no quadro 2, anexo ao presente regulamento para o dimensionamento das áreas de cedência.	11 — Atualização da norma no que se refere à legislação vigente.
Artigo 8.º Espaços urbanos — Condições de edificabilidade	1 — As áreas compreendidas nestas zonas conjugam funções habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos e privados, e ainda todas aquelas que sejam compatíveis com o uso dominante, designadamente a função habitacional.	1 — [...].	1 — Sem alteração.
	2 — Nos aglomerados urbanos da Covilhã (cinco freguesias), Tortosendo e Teixoso, de nível 1, para as novas edificações a construir nestas áreas o índice de construção bruto máximo de cada parcela é aquele que resultará da soma das seguintes contribuições: Nas faixas do terreno compreendidas entre os limites das vias públicas pavimentadas e as linhas paralelas a estes, à distância de $30\text{ m} \leq 1,66\text{ (5 m}^3\text{/m}^2\text{)}$;	2 — Nos aglomerados urbanos da Covilhã, Cantar-Galo, Tortosendo e Teixoso, de nível 1, para as novas edificações a construir nestas áreas o índice de construção bruto máximo de cada parcela é aquele que resultará da soma das seguintes contribuições: [...]. a) [...]. b) [...].	2 — Correção da Norma , em resultado da reorganização administrativa do território das freguesias. Substituição da redacção “ <i>Covilhã (cinco freguesias)</i> ” por “ <i>Covilhã, Cantar-Galo</i> ”.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>No restante terreno não abrangido pelo anteriormente disposto $\leq 0,66$ (2 m³/m²).</p> <p>a) O volume global de construção permitida que assim se obtém não inclui garagens e áreas destinadas a instalações técnicas especiais.</p> <p>b) Para efeitos do disposto neste número só poderão ser consideradas as vias públicas pavimentadas existentes à data do pedido de licenciamento ou as previstas em planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes e em projectos de loteamento com alvará em vigor.</p>		
	3 — Prevê-se a pormenorização destes parâmetros e a sua eventual alteração para valores inferiores no decurso da elaboração de planos de urbanização ou de pormenor.	3 — [...].	3 — Sem alteração.
	4 — Nos aglomerados urbanos de nível 1 não incluídos no n.º 2 deste artigo e para os aglomerados de nível 2 e 3, as novas edificações a construir nestas áreas respeitarão as regras contidas no n.º 2 do artigo 10.º	4 — [...].	4 — Sem alteração.
	5 — Sem prejuízo do estipulado no RGEU, a construção de novas edificações nestas zonas, em casos devidamente justificados, em	5 — No caso de obras de construção em zonas urbanas consolidadas poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 e 4 do presente	5 — Clarificação da norma , no que se refere ao seu âmbito de aplicação. A alínea d) foi revogada por já constar do artigo

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>estudo de conjunto e integração das fachadas confinantes, e reconhecidos pela Câmara Municipal, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:</p> <p>a) Serão sempre respeitados os alinhamentos predominantes definidos pelas edificações existentes, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da nova edificação;</p> <p>b) A altura da fachada, medida ao beirado, será dada pela altura predominante do conjunto edificado do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado;</p> <p>c) Previsão de áreas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva e adopção dos perfis tipo dos arruamentos nas proporções constantes do quadro anexo ao presente Regulamento, excepto situações de preenchimento de malha urbana existentes e destacamentos únicos nos termos da lei;</p> <p>d) Previsão de áreas de estacionamento nas proporções constantes do quadro anexo ao presente Regulamento, bem como das estipuladas no artigo 23.º para actividades não contempladas no quadro</p>	<p>artigo, em casos devidamente justificados, desde que cumpram os seguintes condicionamentos:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) A altura da fachada será dada pela altura predominante do conjunto edificado do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado;</p> <p>c) Previsão de áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e adoção dos perfis tipo dos arruamentos nas proporções constantes do quadro n.º 2 anexo ao presente Regulamento, exceto situações de preenchimento de malha urbana existentes;</p> <p>d) <i>(Revogada)</i>;</p> <p>e) <i>(Revogada)</i>.</p>	<p>23.º a obrigatoriedade de dotação de estacionamento.</p> <p>A alínea e) foi revogada por não ser matéria de PDM mas sim de RMUE.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>regulamentar;</p> <p>e) Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal, respeitantes às obras referidas, serão complementados com fotografias dos edifícios existentes contíguos e ainda dos alinhamentos de fachada da frente edificada onde se insiram.</p>		
	<p>6 — No caso de obras de reconstrução e ou ampliação, respeitar-se-á a volumetria da edificação a reconstruir ou, no máximo, os parâmetros estipulados nas alíneas a) e b) do número anterior, bem como o estipulado nas alíneas c) e d).</p>	<p>6 — No caso de obras de reconstrução, alteração e ou ampliação, poderão ser igualmente admitidas exceções ao disposto no n.º 2 e 4 do presente artigo, desde que seja respeitada a volumetria da edificação objeto de intervenção ou, no máximo, os parâmetros estipulados nas alíneas a) e b) do número anterior, bem como o estipulado na alínea c), se aplicável.</p>	<p>6 — Clarificação da norma, no que se refere ao seu âmbito de aplicação.</p>
	<p>7 — Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal para obras de reconstrução e ou ampliação serão acompanhados de um levantamento fotográfico, bem como de um levantamento arquitectónico das fachadas da edificação a reconstruir.</p>	<p>7 — <i>(Revogado)</i>.</p>	<p>7 — Revogação da norma por não ser matéria de PDM mas sim de RMUE.</p>
	<p>8 — Toda a obra de reconstrução referente a habitação colectiva e demais usos previstos para estas zonas que implique um aumento do índice de ocupação da parcela ou lote obrigar-se-á à previsão de estacionamento nas proporções constantes do artigo 23.º do</p>	<p>8 — Toda a obra de reconstrução referente a habitação coletiva e demais usos previstos para estas zonas que implique um aumento do número de fogos obrigar-se-á à previsão de estacionamento nas proporções constantes do artigo 23.º do presente Regulamento.</p>	<p>8 — Correção da norma, em função dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, que é em função do número de fogos.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	presente Regulamento.		
	9 — A área compreendida no interior do perímetro da área urbana da Covilhã e eixo urbano TCT (UOP 1) será objecto de plano de urbanização.	9 — [...].	9 — Sem alteração.
	10 — O centro histórico da cidade da Covilhã constituirá objecto de plano de pormenor.	10 — O centro histórico da cidade da Covilhã, assinalado na carta de síntese de ordenamento como UOP2, será objeto de plano de pormenor.	10 — Clarificação da norma , designadamente no que se refere a área definida no plano como Centro histórico da cidade da Covilhã.
	11 — A zona de edificação dispersa de Cantar-Galo, assinalada na carta de ordenamento enquanto área crítica de reconversão urbanística (UOP 6), constituirá objecto de plano de pormenor.	11 — [...].	11 — Sem alteração.
	12 — Até à concretização dos planos referidos nos n.ºs 9 a 11, adoptar-se-ão para essas áreas os parâmetros genéricos estabelecidos no presente artigo.	12 — [...].	12 — Sem alteração.
	13 — A edificação na envolvente imediata do núcleo urbano das Penhas da Saúde, assinalado na carta de condicionantes enquanto área crítica de reconversão urbanística (UOP 5), até à elaboração de plano de pormenor, ficará sujeita às limitações decorrentes da legislação em vigor e ao parecer dos competentes serviços do Parque Natural da Serra da Estrela.	13 — A edificação na envolvente imediata do núcleo urbano das Penhas da Saúde, assinalado na carta de condicionantes enquanto área crítica de reconversão urbanística (UOP 5), até à elaboração de plano de pormenor ou plano de urbanização, ficará sujeita às limitações decorrentes da legislação em vigor.	13 — Clarificação e atualização da norma , o parecer do ICNF, I.P. apenas é obrigatório nas áreas inseridas no POPNSE e fora dos perímetros urbanos.
	14 — Em todos os casos de sobreposição das	14 — [...].	14 — Sem alteração.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	manchas definidas na carta de ordenamento enquanto espaços urbanos com zonas ameaçadas pelas cheias condiciona-se a edificação à interdição da construção de caves, cotas de soleira acima do nível de máxima cheia, bem como ao respeito pela salvaguarda das devidas protecções legais, sendo interdita a construção no leito das linhas de água.		
	15 — A construção, reconstrução e ou ampliação de edificações nas proximidades de edifícios escolares terá de respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949.	15 — <i>(Revogado)</i> .	15 — Revogação da norma: O Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de outubro de 1949 foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 80/2010, de 25 de junho.
Artigo 9.º Espaços urbanizáveis — Regime geral	1 — Os espaços urbanizáveis, ou áreas de expansão, tal como delimitados na carta de ordenamento, caracterizam-se pela sua vocação para a ocupação com fins urbanos e são constituídos pelas áreas contíguas ou intersticiais às zonas urbanas consolidadas, incluindo-se nos perímetros urbanos.	1 — [...].	1 — Sem alteração.
	2 — Para uma correcta definição destes espaços e para a sua articulação com os espaços urbanos contíguos ou envolventes, devem as acções aí levadas a cabo ser orientadas por planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada, conforme o previsto nos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de 2 de Março, e 211/92, de 8	2 — Para uma correta definição destes espaços e para a sua articulação com os espaços urbanos contíguos ou envolventes, devem as acções aí levadas a cabo ser orientadas por planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada, conforme o previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.	2 — Atualização e clarificação da norma , no que se refere à legislação.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>de Outubro.</p> <p>a) Na sua elaboração, estes planos deverão observar os parâmetros estipulados no n.º 2 do artigo 10.º do presente Regulamento.</p> <p>b) Com a elaboração destes planos podem os índices referidos no n.º 2 do artigo 10.º ser majorados até um valor máximo de 10 %.</p>	<p>a) [...];</p> <p>b) [...].</p>	
	<p>3 — As acções a desenvolver no âmbito destes planos devem sempre tomar em conta os seguintes objectivos específicos:</p> <p>a) Contenção do alastramento urbano desordenado, não infra-estruturado e de expressão urbanística desqualificada;</p> <p>b) Constituição de zonas de defesa e de controlo do impacte ambiental sobre a paisagem envolvente;</p> <p>c) Inclusão de equipamentos colectivos, mesmo quando não existam áreas especificamente delimitadas para o efeito, por forma a garantir, aquando da sua programação, a colmatação das necessidades apontadas para toda a área territorial, incluindo as dos espaços urbanos;</p> <p>d) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos de cheias e suas margens, constituindo uma</p>	<p>3 — [...]:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) Assegurar os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, de equipamentos colectivos, de estacionamento e de perfis de arruamentos definidos nos Quadros n.º 1 e 2 anexos ao presente regulamento;</p> <p>f) [...].</p>	<p>3 — Clarificação da norma, no que se refere aos critérios a aplicar.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>estrutura verde de dimensão e escala apropriadas;</p> <p>e) Assegurar os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, de equipamentos colectivos, de estacionamento e de perfis de arruamentos definidos no artigo 10.º;</p> <p>f) Garantir a qualidade técnica e estética do desenho urbano nos planos de pormenor.</p>		
	<p>4 — Nas operações de loteamento para o dimensionamento das áreas de cedência de acordo com o previsto no artigo 16.o do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e da Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, deverão ser considerados os parâmetros definidos no quadro n.º 2 em anexo ao presente Regulamento.</p>	<p>4 — Nas operações de loteamento para o dimensionamento das áreas de cedência previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, deverão ser considerados os parâmetros definidos no quadro n.º 2 em anexo ao presente Regulamento.</p>	<p>4 — Atualização da norma, no que se refere à legislação em vigor.</p>
	<p>5 — Aplicam-se as disposições constantes dos n.ºs 8, 9 e 10 do artigo 7.º</p>	<p>5 — [...].</p>	<p>5 — Sem alteração.</p>
	<p>6 — Em todos os casos deverá ser respeitado o estabelecido no Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho.</p>	<p>6 — <i>(Revogado)</i>.</p>	<p>6 — Revogação da norma: o Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 96/2017, de 10 de agosto.</p>
<p>Artigo 10.º Espaços urbanizáveis — Condições de</p>	<p>1 — As áreas compreendidas nestas zonas destinam-se à criação de novos conjuntos residenciais e demais funções urbanas e respectivos equipamentos e infra-estruturas,</p>	<p>1 — [...].</p>	<p>1 — Sem alterações.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
edificabilidade	devendo ser definidas através de planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada.		
	<p>2 — A edificação nestas zonas, até à elaboração destes planos, obedecerá aos seguintes parâmetros genéricos:</p> <p>a) Aglomerados urbanos de nível 1: Índice de construção bruto máximo igual a 0,6; Densidade habitacional máxima igual a 50 fogos/ha;</p> <p>b) Aglomerados urbanos de nível 2: Índice de construção bruto máximo igual a 0,4; Densidade habitacional bruta máxima igual a 34 fogos/ha;</p> <p>c) Aglomerados urbanos de nível 3: Índice de construção bruto máximo igual a 0,3; Densidade habitacional bruta máxima igual a 25 fogos/ha.</p>	2 — [...].	2 — Sem alterações.
	3 — As operações de loteamento a realizar nestas zonas reger-se-ão pelos parâmetros de dimensionamento de arruamentos, estacionamentos e cedência de áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, bem como de equipamentos colectivos, constantes dos quadros n.ºs 1 e 2 anexos ao presente Regulamento.	3 — [...].	3 — Sem alterações.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	4 — As cedências de áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos colectivos poderão ser substituídas por compensações ao município, em numerário ou espécie, conforme regulamento a aprovar pela Assembleia Municipal.	4 — [...].	4 — Sem alterações.
	5 — Para todos os casos de urbanização não resultante de operações de loteamento, serão consideradas as áreas de estacionamento constantes do artigo 23.º do presente Regulamento.	5 — [...].	5 — Sem alterações.
Artigo 11.º Espaços industriais existentes	1 — Os espaços industriais existentes, tal como assinalados na carta de ordenamento, registam as ocorrências de unidades industriais, armazéns e oficinas.	1 — Os espaços industriais existentes, tal como assinalados na carta de síntese de ordenamento, registam as ocorrências de unidades industriais, operações de gestão de resíduos, armazéns e comércios e serviços.	1 — Atualização da norma , em função da evolução do conceito de áreas industriais para área empresariais.
	2 — Com vista à salvaguarda da qualidade urbana e ambiental, nestes espaços observar-se-ão as seguintes condicionantes: a) Interdição de edificação para fins habitacionais; b) Previsão de uma faixa verde de protecção entre o limite da unidade industrial e as zonas residenciais e de equipamentos colectivos contíguas, condicionando-se a localização de indústrias da classe B aos lotes que	2 — Com vista à salvaguarda da qualidade urbana e ambiental, nestes espaços observar-se-ão as seguintes condicionantes: a) [...]; b) Previsão de uma faixa verde de protecção entre o limite da unidade industrial e as zonas residenciais e de equipamentos colectivos contíguas, condicionando-se a localização de estabelecimentos industriais do tipo 1 ou 2 aos lotes que permitam afastamentos de, pelo menos, 50 m a	2 — Atualização da norma , designadamente no que se refere à tipologia das indústrias.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>permitam afastamentos de, pelo menos, 50 m a qualquer habitação ou equipamento público existente;</p> <p>c) Independentemente de as indústrias serem obrigadas a um tratamento prévio dos efluentes produzidos, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de Agosto, e demais legislação aplicável, deverão estas ser obrigatoriamente ligadas a um sistema de saneamento e tratamento de efluentes eficaz.</p>	<p>qualquer habitação ou equipamento público existente;</p> <p>c) [...].</p>	
	<p>3 — As indústrias da classe B existentes à data da publicação do PDM devem ser compatibilizadas com o uso dominante na envolvente, em termos ambientais e paisagísticos. Destas, as que pretendam alterar o seu estabelecimento e que obriguem a processo de licenciamento nos termos do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, podem ser autorizadas a tal, desde que, analisadas caso a caso, obtenham o parecer favorável da autarquia e lhes seja passada certidão de localização pela Comissão de Coordenação da Região do Centro, após consulta à Direcção Regional do Ambiente — Centro.</p>	<p>3 — Os estabelecimentos industriais do tipo 1 e 2 existentes à data da publicação do PDM devem ser compatibilizados com o uso dominante na envolvente, em termos ambientais e paisagísticos e cumprir com o disposto no Sistema de Indústria Responsável.</p>	<p>3 — Atualização da norma, designadamente no que se refere à tipologia das indústrias e respetivo regime aplicável.</p>
	<p>4 — As indústrias das classes B e C existentes à data da publicação do PDM só poderão</p>	<p>4 — Os estabelecimentos industriais do tipo 1, 2 e 3 existentes à data da publicação do PDM só</p>	<p>4 — Atualização da norma com revogação da</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>alterar o seu equipamento produtivo, bem como proceder à alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos, se:</p> <p>a) Não agravarem as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;</p> <p>b) Demonstrarem que os aspectos de protecção ambiental são cumpridos;</p> <p>c) Não criarem efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;</p> <p>d) Obtiverem o parecer favorável da autarquia e lhes seja passada certidão de localização pela CCRC, após consulta à DRA, bem como das outras entidades intervenientes no processo de licenciamento, caso se trate de mudança da classe C para a B, podendo neste caso as entidades consultadas solicitar, através da Câmara Municipal, os elementos considerados necessários à emissão do parecer.</p>	<p>poderão proceder à alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos, se:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) (Revogada).</p>	<p>alínea d), decorrente da atualização da designação das tipologias das indústrias e respetivo regime aplicável.</p>
	<p>5 — Relativamente ao referido no número anterior, considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:</p> <p>a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou de alguma forma criem condições de insalubridade;</p> <p>b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com</p>	<p>5 — Para efeitos do disposto na alínea a) do n.º anterior, devem considerar-se as condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 5.º-B.</p>	<p>5 — Alteração da norma, em resultado da criação do artigo 5.º-B.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>operações de circulação, carga e descarga;</p> <p>c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;</p> <p>d) Possuam dimensões e ou características arquitectónicas não conformes com a escala urbana e o meio envolvente;</p> <p>e) Não observem as disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou de pormenor a aprovar pelo município nos termos do presente Regulamento.</p>		
Artigo 12.º Espaços industriais propostos	<p>1 — Os espaços industriais propostos destinam-se à implantação de actividades industriais, podendo também incluir outras instalações, desde que comprovadamente de apoio a estas actividades, bem como estruturas de apoio a actividades do sector primário.</p>	<p>1 — Os espaços industriais propostos destinam-se à implantação de usos industriais, podendo também admitir operações de gestão de resíduos, usos comerciais, de serviços e armazéns, bem como estruturas de apoio a actividades do sector primário.</p>	<p>1 — Atualização da norma, em função da evolução das áreas industriais para área empresariais.</p>
	<p>2 — O licenciamento de novas actividades industriais far-se-á prioritariamente nos perímetros industriais da Covilhã e de Tortosendo, conforme definidos na carta de ordenamento, no caso de indústrias das classes C e D, e obrigatoriamente no caso de indústrias das classes A e B, sempre que existam lotes disponíveis, ou que a sua</p>	<p>2 — O licenciamento de novas actividades industriais far-se-á prioritariamente nos perímetros industriais da Covilhã e de Tortosendo, conforme definidos na carta de síntese de ordenamento, no caso de indústrias do tipo 3, e preferencialmente no caso de indústrias do tipo 1 e 2, sempre que existam lotes ou parcelas disponíveis, ou que a sua</p>	<p>2 — Atualização da norma, designadamente no que se refere à tipologia das indústrias.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	actividade não seja compatível com a localização em espaços urbanos ou urbanizáveis.	atividade não seja compatível com a localização em espaços urbanos ou urbanizáveis ou outros espaços.	
	<p>3 — Com vista à salvaguarda da qualidade ambiental, nestes espaços observar-se-ão as seguintes condicionantes:</p> <p>a) Interdição de edificação para fins habitacionais;</p> <p>b) Realização de estudos específicos com vista ao estabelecimento de acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio ambiente, as actividades e as populações;</p> <p>c) Previsão de uma faixa de protecção com uma largura mínima de 50 m entre o limite do perímetro industrial e as zonas residenciais e de equipamentos colectivos contíguas, condicionando-se a localização de indústrias da classe B aos lotes que permitam afastamentos de pelo menos 50 m a qualquer habitação ou equipamento público existente;</p> <p>d) Plantação de uma cortina arbórea que ocupe pelo menos 60% da faixa de protecção atrás referida, onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, possuindo espessura e altura suficientes para minimizar o</p>	<p>3 — Com vista à salvaguarda da qualidade ambiental, nestes espaços observar-se-ão as seguintes condicionantes:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) Previsão de uma faixa de protecção com uma largura mínima de 50 m entre o limite do perímetro industrial e as zonas residenciais e de equipamentos coletivos contíguas, condicionando-se a localização de indústrias do tipo 1 ou 2 aos lotes que permitam afastamentos de pelo menos 50 m a qualquer habitação ou equipamento público existente;</p> <p>d) [...].</p> <p>e) [...].</p>	<p>3 — Atualização da norma, designadamente no que se refere à tipologia das indústrias.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos públicos próximos;</p> <p>e) Independentemente de as indústrias serem obrigadas a um tratamento prévio dos efluentes produzidos, de acordo como estabelecido no Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de Agosto, e demais legislação aplicável, deverão estas ser obrigatoriamente ligadas a um sistema de saneamento e tratamento de efluentes eficaz.</p>		
	<p>4 — A ocupação dos perímetros industriais estabelecidos na Covilhã e Tortosendo fica sujeita a plano de pormenor e reger-se-á pelo respectivo regulamento, onde serão definidas as condicionantes urbanísticas, os alinhamentos, os tipos de construção, assim como as necessidades de infra-estruturas e equipamentos complementares, assegurando-se a devida integração das ocorrências preexistentes nas áreas definidas.</p>	<p>4 — <i>(Revogado).</i></p>	<p>4 — Revogação da norma. As áreas identificadas na carta de síntese de ordenamento do PDM como Espaços Industriais Propostos, encontram-se abrangidas pelo Plano de Urbanização da Grande Covilhã, que já contém normas e regras de edificabilidade. Por outro lado, essas áreas já se encontram cobertas por Plano de Pormenor e/ou Alvará de Loteamento.</p>
	<p>5 — Os parâmetros genéricos orientadores dos planos referidos na alínea anterior serão os seguintes:</p> <p>Respeito pelas condicionantes determinadas no anterior n.º 3;</p> <p>Coeficiente volumétrico máximo igual a 5 m³/m²;</p>	<p>5 — <i>(Revogado).</i></p>	<p>5 — Revogação da norma, decorrente da revogação do número anterior.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>Percentagem de ocupação do solo máxima igual a 50%;</p> <p>Definição de faixas de proteção entre a edificação industrial e os limites do lote quando este for contíguo a vias públicas exteriores ao loteamento industrial, zonas residenciais ou de equipamentos coletivos existentes, nunca inferior a 20 m, podendo esta faixa encontrar-se incluída na faixa de proteção referida na alínea c) do n.º 3;</p> <p>Previsão de estacionamento, na razão mínima de um lugar por cada 100 m2 de área bruta de construção ou por cada dois postos de trabalho, consoante o que for mais exigente, dos quais pelo menos 30% devem ser públicos;</p> <p>O abastecimento de água, a drenagem de águas residuais e a recolha de resíduos sólidos serão assegurados através de redes e sistemas públicos.</p>		
	<p>6 — É permitida a localização de unidades industriais das classes C e D fora dos espaços industriais definidos, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, respeitando cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a) A actividade a implementar não colida com as prerrogativas da classe de espaço</p>	<p>6 — É permitida a localização de unidades industriais fora dos espaços industriais definidos no presente plano, desde que sejam respeitadas cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p>	<p>6 — Atualização da norma, designadamente no que se refere à tipologia das indústrias.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>em que se insere;</p> <p>b) Coeficiente volumétrico máximo permitido para a instalação industrial, incluindo anexos, igual a 0,5 m3/m2;</p> <p>c) A percentagem máxima de solo impermeabilizado, incluindo depósitos de matérias-primas, produtos acabados e desperdícios, não pode ultrapassar 25% da superfície total da parcela;</p> <p>d) A altura máxima de qualquer corpo da construção, exceptuando depósitos de água, silos ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, não pode ultrapassar os 6,5 m;</p> <p>e) O afastamento mínimo da construção aos limites da parcela será igual a 10 m;</p> <p>f) O estacionamento será previsto nas proporções definidas no artigo 23.º e o seu revestimento não poderá ser realizado com materiais que impermeabilizem o solo;</p> <p>g) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;</p> <p>h) Os efluentes resultantes da produção industrial apenas poderão ser lançados em linhas de drenagem natural, após tratamento bacteriológico e químico em</p>	<p>d) [...];</p> <p>e) [...];</p> <p>f) [...];</p> <p>g) [...];</p> <p>h) [...];</p> <p>i) [...];</p> <p>j) [...].</p>	

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>estação própria;</p> <p>i) Os espaços livres não impermeabilizados serão ajardinados e arborizados;</p> <p>j) Os edifícios industriais, armazéns e depósitos serão protegidos por faixas de árvores, constituindo uma estrutura verde de enquadramento e protecção que impossibilite o contacto visual com as edificações industriais.</p>		
	---	7 — Poderão ser autorizadas construções com uma altura da edificação superior à fixada na alínea d) do número anterior, desde que as mesmas sejam devidamente justificadas, em instalações técnicas especiais ou em resultado de usos ou funções específicas e associadas ao layout da atividade.	7 — Nova norma: criação de uma norma de exceção.
Artigo 13.º Espaços para indústria extractiva	<p>1 — Os espaços para indústria extractiva são constituídos pelas áreas assinaladas na carta de ordenamento onde se levam a efeito actividades de extracção de recursos do subsolo.</p>	1 — [...].	1 — Sem alteração.
	<p>2 — Os exploradores deverão dar cumprimento ao plano de recuperação paisagística aprovado pela entidade competente, conforme estipulado nos Decretos-Leis n.os 89/90 e 90/90, de 16 de Março, e o Regulamento do Plano de Ordenamento do PNSE para as áreas da sua</p>	<p>2 — Os exploradores deverão dar cumprimento ao plano de recuperação paisagística aprovado pela entidade competente, nos termos da legislação em vigor.</p>	<p>2 — Atualização da norma, no que se refere à legislação em vigor.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	jurisdição.		
	3 — É permitida a instalação e ou ampliação ou alteração dos estabelecimentos industriais das classes B e C junto às explorações de pedreiras licenciadas que visem a valorização dos recursos geológicos explorados.	3 — É permitida a instalação e ou ampliação ou alteração dos estabelecimentos industriais do Tipo 1, 2 ou 3 junto às explorações de pedreiras licenciadas que visem a valorização dos recursos geológicos explorados.	3 — Atualização da norma , designadamente no que se refere à tipologia das indústrias.
Artigo 14.º Espaços agrícolas	1 — Os espaços agrícolas, sendo aqueles que possuem as características mais adequadas à actividade agrícola, incluem duas categorias de espaços: as áreas de grande aptidão agrícola, as áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE e as áreas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira.	1 — [...].	1 — Sem alteração.
	2 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio à agricultura e pecuária, bem como a localização de equipamentos turísticos, nos termos que se explicitam nos números seguintes.	2 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, os usos habitacionais de apoio à agricultura e pecuária, bem como a localização de empreendimentos turísticos em espaço rural, nos termos que se explicitam nos números seguintes.	2 — Clarificação da norma.
	3 — Nas áreas de grande aptidão agrícola incluíram-se as áreas da RAN por classificação dos solos e capacidade de uso do solo, bem como por integração específica; são áreas genericamente <i>non aedificandi</i> , onde vigora em tudo o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de	3 — Nas áreas de grande aptidão agrícola incluíram-se as áreas da RAN, onde vigora em tudo o disposto no Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional, demais legislação aplicável e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as seguintes disposições: a) [...];	3 — Atualização da norma , em função da legislação em vigor. e) Alteração da norma : no que se refere aos afastamentos a estradas e caminhos públicos. g) Alteração da norma : no que se refere aos afastamentos a estradas e caminhos

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>Dezembro, demais legislação aplicável e ainda, relativamente às possibilidades de edificação, as seguintes disposições:</p> <p>a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 4 ha, 1 ha ou 6 ha, respetivamente para terrenos arvenses, hortícolas ou de sequeiro;</p> <p>b) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02, sendo permitida uma área de construção máxima destinada a habitação de 250 m², excluindo arrecadações e garagens;</p> <p>c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 400 m²/ha;</p> <p>d) A altura máxima das edificações, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;</p> <p>e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;</p> <p>f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;</p> <p>g) Nas situações de reconstrução de edifícios existentes deve ser sempre garantido um afastamento mínimo de 5 m aos arruamentos que os servem,</p>	<p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m, exceto a estradas ou a caminhos públicos, que poderá ser de 10 metros ao eixo da via, sem prejuízo do regime da garantia do existente, das disposições constantes no SDFCI e no PMDFCI e nas Serviços e Restrições de Utilidade Pública;</p> <p>f) [...];</p> <p>g) Para além do disposto no n.º 5 do artigo 5.ºC, admite-se uma exceção ao disposto na alínea b), c) e e) no caso de obras de alteração, reconstrução e/ou ampliação de edifícios existentes, desde que, cumulativamente:</p> <p>g1) seja garantido um afastamento mínimo de 6 metros ao eixo dos estradas ou caminhos públicos que os servem, sem prejuízo do regime da garantia do existente, das disposições constantes no SDFCI e no PMDFCI e ainda nas Serviços e Restrições de Utilidade Pública.</p> <p>g2) o aumento da área de implantação e de construção não exceda os 30 %, no caso de edificações destinadas a apoio</p>	<p>públicos. Inclusão do aumento da área de construção na norma de exceção.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	admitindo-se um aumento de 30 % da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agropecuário, florestal ou turístico.	agrícola, agropecuário, florestal ou turístico.	
	4 — Nas áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE, destacadas enquanto tal na carta de ordenamento, vigora o regime estabelecido no anterior n.º 3, bem como todas as prerrogativas contidas no Regulamento do Plano de Ordenamento do PNSE para essas zonas.	4 — Nas áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE, vigora o regime estabelecido no anterior n.º 3, bem como todas as prerrogativas contidas no Regulamento do Plano de Ordenamento do PNSE para essas zonas.	4 — Atualização da norma: eliminação da referência à Carta de Síntese de Ordenamento, que não se encontra atualizada no que se refere ao limite do PNSE.
	5 — Nas áreas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira, onde se privilegia o uso agrícola, até serem definidos os limites da área beneficiada pelo regadio, poderão, no entanto, ocorrer outros usos, nomeadamente usos agro-florestais, com plantação de espécies autóctones de crescimento lento, usos silvo-pastoris, e ainda, mediante estudos que contemplem a legislação em vigor, empreendimentos de turismo de habitação, agro-turismo e turismo rural, respeitando as seguintes disposições: a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2 ha, 0,5 ha ou 3 ha, respectivamente para terrenos arvenses, hortícolas ou de sequeiro; b) O índice de ocupação bruto, incluindo	5 — [...].	5 — Sem alteração.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>edificações de apoio à agricultura e outras existentes, não pode exceder o valor de 0,04, sendo permitida uma área de construção máxima destinada exclusivamente a habitação de 250 m², excluindo arrecadações e garagens;</p> <p>c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 600 m²/ha;</p> <p>d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;</p> <p>e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;</p> <p>f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;</p> <p>g) Nas situações de reconstrução de edifícios existentes deve ser sempre garantido um afastamento mínimo de 5 m aos arruamentos que os servem, admitindo-se um aumento de 30% da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal ou turístico;</p> <p>h) A edificabilidade para usos não agrícolas só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes,</p>		

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	nomeadamente do ponto de vista paisagístico.		
Artigo 15.º Espaços agrícolas complementares e de proteção e enquadramento	<p>1 — Os espaços agrícolas complementares e de protecção e enquadramento incluem áreas de uso predominantemente agrícola, intersticiais aos espaços delimitados, constituindo áreas onde os usos actualmente dominantes, salvaguardando-se a devida protecção aos recursos naturais de carácter habitacional, industrial (nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 12.º), agro-alimentares e turístico, podendo ainda admitir a edificação de equipamentos colectivos de interesse social.</p> <p>As alterações ou ampliações dos estabelecimentos industriais existentes poderão ser licenciadas após análise caso a caso pela Câmara Municipal.</p>	<p>1 — Os espaços agrícolas complementares e de protecção e enquadramento incluem áreas de uso predominantemente agrícolas, intersticiais aos espaços delimitados, admitindo-se usos habitacionais, industriais (nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 12.º do presente Regulamento), agroalimentares e turísticos, desde que salvaguardada a devida protecção aos recursos naturais. Pode ainda admitir-se a edificação de equipamentos coletivos de interesse social.</p>	<p>1 — Clarificação da norma: a redação atual é ininteligível.</p>
	<p>2 — Nestes espaços a edificação deve obedecer às seguintes disposições:</p> <p>a) A área da parcela deverá ser maior ou igual à unidade mínima de cultura;</p> <p>b) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,08;</p> <p>c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 1000 m²/ha;</p> <p>d) A altura máxima das edificações,</p>	<p>2 — [...]:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m, exceto a estradas ou a caminhos públicos, que poderá ser de 10 metros ao eixo da via, sem prejuízo do regime da garantia do existente, das</p>	<p>2 — e) Alteração da norma: no que se refere aos afastamentos a estradas e caminhos públicos.</p> <p>g) Revogação da norma: em resultado da alteração efetuada na alínea e).</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;</p> <p>e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;</p> <p>f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão assegurados por sistemas autónomos;</p> <p>g) Nas situações de reconstrução de edifícios existentes deve ser sempre garantido um afastamento mínimo de 5 m aos arruamentos que os servem.</p>	<p>disposições constantes no SDFCI e no PMDFCI e nas Serviços e Restrições de Utilidade Pública;</p> <p>f) [...];</p> <p>g) <i>(Revogada)</i>.</p>	
	<p>3 — As edificações consideradas só poderão ser permitidas no caso de não afectarem negativamente as áreas envolventes, nomeadamente do ponto de vista paisagístico.</p>	<p>3 — Para além do disposto no n.º 5 do artigo 5.ºC, poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 do presente artigo, nas obras de alteração e/ou ampliação de estabelecimentos industriais e ainda nas obras de construção, alteração e/ou ampliação de equipamentos coletivos de interesse social e de empreendimentos de turismo em espaço rural, desde que cumulativamente:</p> <p>a) Seja reconhecido pela Assembleia Municipal o relevante interesse municipal da atividade associada à operação urbanística e;</p> <p>b) Não seja ultrapassada uma área bruta de construção de 2000 m² no caso de estabelecimentos industriais ou de equipamentos coletivos de interesse social;</p>	<p>3 — Nova norma: criação de uma exceção ao n.º 2.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>c) Não seja ultrapassada uma área bruta de construção de 1000 m² no caso de empreendimentos de turismo em espaço rural.</p> <p>d) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela cumpra com o estabelecido no SDFCI, PMDFCI e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública.</p>	
	---	4 — (anterior n.º 3).	4 — Anterior n.º 3.
Artigo 16.º Espaços florestais	<p>1 — Os espaços florestais abrangem as áreas onde predomina, ou é desejável que predomine, uma cobertura florestal dominante, de manifesta importância para o equilíbrio ambiental ou beleza da paisagem e ainda aqueles que se destinam à exploração florestal.</p> <p>2 — Nas áreas incluídas nestes espaços admite-se a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, agro-pecuárias ou florestais, bem como a localização de equipamentos turísticos, atendendo às seguintes disposições:</p> <p>a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2 ha;</p> <p>b) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder</p>	<p>1 — [...].</p> <p>2 — [...]:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m, exceto a estradas ou caminhos público, que poderá ser de 10 metros ao eixo da via, sem prejuízo das disposições constantes no SDFCI e no</p>	<p>1 — Sem alteração.</p> <p>2 — e) Alteração da norma: no que se refere aos afastamentos a estradas e caminhos públicos.</p> <p>g) Alteração da norma: no que se refere aos afastamentos a estradas e caminhos públicos. Inclusão do aumento da área de construção na norma de exceção.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>o valor de 0,02, sendo permitida uma área de construção máxima destinada a habitação de 250 m², excluindo arrecadações e garagens;</p> <p>c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 400 m²/ha;</p> <p>d) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações técnicas especiais, é de dois pisos;</p> <p>e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;</p> <p>f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;</p> <p>g) Nas situações de reconstrução de edifícios existentes deve ser sempre garantido um afastamento mínimo de 5 m aos arruamentos que os servem, admitindo-se um aumento de 30 % da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agropecuário, florestal ou turístico.</p>	<p>PMDFCI e nas Serviços e Restrições de Utilidade Pública;</p> <p>f) [...];</p> <p>g) Para além do disposto no n.º 5 do artigo 5.ºC, admite-se uma exceção ao disposto na alínea b), c) e e) no caso de obras de alteração, reconstrução e/ou ampliação de edifícios existentes, desde que, cumulativamente:</p> <p>g1) seja garantido um afastamento mínimo de 6 metros ao eixo das estradas ou caminhos públicos que os servem, sem prejuízo do regime da garantia do existente, das disposições constantes no SDFCI e no PMDFCI e ainda nas Serviços e Restrições de Utilidade Pública.</p> <p>g2) o aumento da área de implantação e de construção não exceda os 30 %, no caso de edificações destinadas a apoio agrícola, agropecuário, florestal ou turístico.</p>	
3	— Aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e respectiva alteração, constante	3 — Aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, na sua redação em vigor.	3 — Atualização da norma: no que se refere à legislação vigente.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	da Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto.		
	4 — Admite-se nestes espaços a instalação de indústrias conexas com a actividade exercida, bem como a ampliação ou alteração dos estabelecimentos industriais existentes.	4 — [...].	4 — Sem alteração.
Artigo 17.º Espaços naturais e culturais	1 — Os espaços naturais e culturais incluem todas as áreas ou ocorrências pontuais que evidenciam uma maior sensibilidade ecológica, paisagística ou ambiental ou onde se encontrem presentes valores patrimoniais de especial relevância.	1 — [...].	1 — Sem alteração.
	2 — Nestes espaços, onde se privilegia a protecção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de protecção e valorização ambiental, as áreas especiais de protecção (Parque Natural da Serra da Estrela, possuindo regulamento próprio) e ainda as áreas de protecção a património arquitectónico e arqueológico classificado.	2 — [...].	2 — Sem alteração.
	3 — As áreas de protecção e valorização ambiental, tal como delimitadas na carta de ordenamento, correspondem a áreas abrangidas pelos diversos ecossistemas, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.	3 — As áreas de protecção e valorização ambiental, tal como delimitadas na carta de síntese de ordenamento, correspondem a áreas abrangidas pelos diversos ecossistemas, onde vigora em tudo o estipulado no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.	3 — Atualização da norma: no que se refere à legislação vigente.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	4 — Nas áreas especiais de protecção (áreas incluídas no perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela), sem prejuízo da restante legislação aplicável, vigora o estabelecido na Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, que aprova o Plano de Ordenamento do PNSE, cujas zonas, abrangidas no território concelhio e delimitadas na carta de ordenamento do concelho, são as seguintes: agrícola, mosaico agro-silvo-pastoril, florestal de produção, de fomento apícola e cinegético, de protecção paisagística, de transição e núcleos de recreio.	4 — Nas áreas especiais de proteção (áreas incluídas no perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela), sem prejuízo da restante legislação aplicável, vigora o estabelecido no Plano de Ordenamento do PNSE.	4 — Atualização da norma decorrente da alteração do POPNSE.
	5 — O licenciamento de todo e qualquer uso para as áreas incluídas no perímetro do PNSE rege-se-á pelo diploma legal referido no número anterior e carece de parecer das autoridades competentes na matéria.	5 — O licenciamento de todo e qualquer uso para as áreas incluídas no perímetro do PNSE rege-se-á pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela e carece de parecer da entidade competente, exceto nos perímetros urbanos.	5 — Atualização da norma decorrente da alteração do POPNSE.
	6 — Consideram-se áreas de protecção a património arquitectónico os locais assinalados na carta de ordenamento, nos quais se considera uma zona de protecção de 50 m em redor dos limites da ocorrência, e ainda o centro histórico da cidade da Covilhã, bem como os núcleos histórico-tradicionais de todos os aglomerados urbanos assinalados na carta de ordenamento e referidos no artigo 6.º do presente Regulamento,	6 — [...].	6 — Sem alteração.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	conforme definidos enquanto unidades operativas de planeamento (artigo 21.º), para as quais se determina a necessidade de elaboração dos planos de pormenor adequados.		
	7 — Consideram-se áreas de protecção a património arqueológico os locais assinalados na carta de ordenamento, nos quais se considera uma zona de protecção de 50 m em redor dos limites da ocorrência.	7 — [...].	7 — Sem alteração.
	8 — Nos termos da Lei do Património, os imóveis em vias de classificação gozam da mesma protecção jurídica daqueles que estão classificados, sendo-lhes aplicado o estabelecido nos anteriores n.ºs 6 e 7. Assim, passamos a enumerar os imóveis que se encontram nestas condições: Capela das Almas, em Casegas; Centro histórico da Covilhã, com a judiaria incluída; Conjunto urbano da Covilhã, compreendendo as Ruas das Flores, do Ginásio Club, da Alegria e Beco e Travessa da Alegria; Claustro do Convento de Santo António; Igreja da Misericórdia, na Covilhã; Quinta do Prado; Capela de São Sebastião, na Erada; Igreja do Paul;	8 — Nos termos da legislação em vigor, os bens imóveis em vias de classificação gozam da mesma protecção jurídica daqueles que estão classificados, sendo-lhes aplicado o estabelecido nos anteriores n.ºs 6 e 7.	8 — Alteração da norma: eliminação da referência aos imóveis que se encontram em vias de classificação.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	Palacete Jardim, na freguesia da Conceição; Teatro-Cine da Covilhã.		
	9 — Toda a intervenção nas áreas referidas nos anteriores n.ºs 6, 7 e 8 carece de parecer do Instituto Português do Património Arquitectónico, sendo a competência técnica para a execução de projectos de arquitectura a estabelecida no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Julho.	9 — Toda a intervenção nas áreas referidas nos anteriores n.ºs 6, 7 e 8 carece de parecer da entidade competente.	9 — Atualização da norma no que se refere ao nome das entidades com competências na matéria.
	10 — Em virtude de a principal riqueza do concelho, ao nível da qualidade visual da paisagem, decorrer da extraordinária abertura e profundidade de vistas a partir das suas estradas, sujeita-se a autorização camarária a plantação de árvores ou o corte de vegetação marginal e a edificação ou qualquer outra acção que possa conduzir à obstrução ou deterioração dessas vistas, sem prejuízo das competências legais da Junta Autónoma de Estradas sobre esta matéria.	10 — [...].	10 — Sem alteração.
Artigo 18.º Espaços-canal	1 — Os espaços-canaís correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física aos espaços que os marginam e referem-se às faixas de servidão de vias rodoviárias, vias ferroviárias, redes de saneamento básico, aquedutos e redes de distribuição de água potável, redes eléctricas de alta, média e baixa tensão e	1 — [...].	1 — Alteração da epígrafe do artigo de «Espaços-canaís» para «Espaços-canal».

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>telecomunicações.</p> <p>2 — Para as faixas marginais das rodovias, sem prejuízo do estipulado na legislação específica, nomeadamente nos Decretos-Leis n.ºs 13/94, de 15 de Janeiro, 222/98, de 17 de Julho, e 13/71, de 23 de Janeiro, no Regulamento do PNSE para as áreas sob sua jurisdição e demais legislação aplicável, estabelece-se o seguinte regime de servidões para a rede viária municipal:</p> <p>a) Eixo variante à cidade da Covilhã:</p> <p>Manutenção de faixas de protecção <i>non aedificandi</i> de 50 m ao eixo da via para um e outro lado;</p> <p>b) Eixo urbano TCT e via de ligação entre o eixo variante e o centro da cidade, até à ponte sobre a ribeira da Degoldra:</p> <p>Manutenção de faixas de protecção <i>non aedificandi</i> de 20 m ao eixo da via para um e outro lado;</p> <p>Interdição do restabelecimento de quaisquer novas ligações viárias privadas directamente a partir de lotes a estas vias;</p> <p>c) Vias de ligação entre o eixo urbano TCT e o eixo variante à cidade:</p> <p>Manutenção de faixas de protecção <i>non aedificandi</i> de 15 m ao eixo da via</p>	<p>2 — Para as faixas marginais das rodovias, sem prejuízo do estipulado na legislação específica aplicável, estabelece-se o seguinte regime de servidões para a rede viária municipal:</p> <p>a) [...];</p> <p>b) Eixo urbano TCT e via de ligação entre o eixo variante e o centro da cidade, até à ponte sobre a ribeira da Degoldra:</p> <p>Manutenção de faixas de protecção <i>non aedificandi</i> de 20 m ao eixo da via para um e outro lado;</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p>	<p>2 — Atualização da norma no que se refere à legislação vigente.</p> <p>b) Alteração da norma: Eliminação da proibição de restabelecimento de quaisquer novas ligações viárias privadas directamente a partir de lotes a estas vias.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>para um e outro lado;</p> <p>d) Novas vias propostas:</p> <p>Manutenção de faixas de protecção <i>non aedificandi</i> de 50 m ao eixo dos traçados para um e outro lado, até à elaboração dos respectivos projectos;</p> <p>Manutenção de faixas de protecção <i>non aedificandi</i> de 15 m ao eixo das vias para um e outro lado, após aprovação dos respectivos projectos.</p>		
	<p>3 — As faixas marginais das ferrovias sujeitar-se-ão às condicionantes estabelecidas pelos seguintes diplomas: Decretos-Leis n.os 39 780, de 21 de Agosto de 1954, 48 594, de 26 de Setembro de 1968, 166/74, de 22 de Abril, e 156/81, de 9 de Junho, e demais legislação aplicável.</p>	<p>3 — <i>(Revogado)</i>.</p>	<p>3 — Revogação da norma: decorre e é aplicável a legislação específica em vigor.</p>
	<p>4 — As servidões à rede de saneamento básico são as constantes dos seguintes diplomas: Decreto Regulamentar n.o 23/95, de 23 de Agosto, e Decreto-Lei n.o 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e demais legislação aplicável.</p>	<p>4 — <i>(Revogado)</i>.</p>	<p>4 — Revogação da norma: decorre e é aplicável a legislação específica em vigor.</p>
	<p>5 — As servidões aos aquedutos e redes de distribuição de água potável são as constantes dos seguintes diplomas: Decretos-Leis n.os 190/81, de 4 de Julho, 39 185, de 23 de Abril de 1953, 38 987, de 12 de Novembro</p>	<p>5 — <i>(Revogado)</i>.</p>	<p>5 — Revogação da norma: decorre e é aplicável a legislação específica em vigor.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	de 1952, e 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e demais legislação aplicável.		
	6 — Sem prejuízo do estabelecido na lei, as servidões mencionadas nos n.os 4 e 5 poderão vir a merecer melhores definições de pormenor, no âmbito dos projectos desenvolvidos ou coordenados pelos Serviços Municipalizados.	6 — <i>(Revogado).</i>	6 — Revogação da norma: decorre e é aplicável a legislação específica em vigor.
	7 — As servidões às linhas de alta, média e baixa tensão regulam-se pelo disposto na seguinte legislação: Decretos-Leis n.os 26 852, de 30 de Julho de 1936, 446/76, de 5 de Julho, e 43 335, de 19 de Novembro de 1960, e Decretos Regulamentares n.os 90/84, de 26 de Dezembro, e 1/92, de 18 de Fevereiro, e demais legislação aplicável.	7 — <i>(Revogado).</i>	7 — Revogação da norma: decorre e é aplicável a legislação específica em vigor.
	8 — As servidões respeitantes às telecomunicações obedecem ao estabelecido pelos seguintes diplomas: Decretos-Leis n.os 597/73, de 7 de Novembro, e 181/70, de 28 de Abril, e demais legislação aplicável.	8 — <i>(Revogado).</i>	8 — Revogação da norma: decorre e é aplicável a legislação específica em vigor.
	---	9 — 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 19 de agosto de 1961.	9 — Nova norma: criação de uma exceção ao n.º 2 do mesmo artigo.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
Artigo 19.º Espaços especiais de infra-estruturas turísticas	1 — Os espaços especiais de infra-estruturas turísticas incluem as áreas de potencial turístico, onde a ocorrência de condições naturais ou de elementos construídos de interesse justifica o seu ordenamento em termos urbanísticos e paisagísticos com vista ao fomento de actividades económicas ligadas ao recreio e lazer.	1 — [...].	1 — Sem alteração.
	2 — As áreas assinaladas na carta de ordenamento sob esta categoria, cuja ocupação fica sujeita a plano de pormenor, a elaborar de acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, são as seguintes: Zona da varanda dos Carqueijais; Zona do antigo sanatório; Zona do Parque de Campismo das Penhas da Saúde; Zona do Parque de Campismo da Covilhã; Zona do Clube de Golfe da Covilhã.	2 — As áreas assinaladas na carta de síntese de ordenamento sob esta categoria, cuja ocupação fica sujeita a plano de pormenor, a elaborar de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, são as seguintes: Zona da varanda dos Carqueijais; Zona do antigo sanatório; Zona do Parque de Campismo das Penhas da Saúde; Zona do Parque de Campismo da Covilhã; Zona do Clube de Golfe da Covilhã.	2 — Atualização da norma no que se refere à legislação vigente.
	3 — Nestes espaços interditam-se todas as acções que pela sua natureza, dimensão ou características sejam inadequadas à actividade turística.	3 — [...].	3 — Sem alteração.
	4 — O licenciamento de quaisquer empreendimentos turísticos fica sujeito à legislação em vigor nesta matéria, bem como ao parecer do PNSE, no caso das zonas que se situam em área da sua jurisdição.	4 — O licenciamento de quaisquer empreendimentos turísticos fica sujeito à legislação em vigor nesta matéria, bem como ao parecer da entidade competente, no caso das zonas incluídas no perímetro do PNSE.	4 — Atualização da norma no que se refere ao nome da entidade com competência na matéria.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	5 — Os empreendimentos turísticos a implementar devem reflectir uma elevada exigência de qualidade, quer nos aspectos estéticos e arquitectónicos, quer no respeito pela integração paisagística.	5 — [...].	5 — Sem alteração.
	6 — As soluções a adoptar para as redes de infra-estruturas básicas devem ser estudadas por forma a reduzir todo o impacte desfavorável ao meio ambiente.	6 — [...].	6 — Sem alteração.
	7 — A zona do Parque de Campismo das Penhas da Saúde destina-se exclusivamente aos usos compatíveis com esta actividade.	7 — [...].	7 — Sem alteração.
Artigo 20.º Áreas críticas de reconversão urbanística	1 — As zonas definidas enquanto áreas críticas de reconversão urbanística correspondem a áreas a reestruturar com vista à sua qualificação urbana, para as quais se determina a elaboração de planos de pormenor com carácter de urgência.	1 — [...].	1 — Sem alterações.
	2 — No âmbito do presente Plano definem-se as seguintes áreas críticas de reconversão urbanística: a) Núcleo urbano das Penhas da Saúde e área envolvente; b) Zona de edificação dispersa de Cantar-Galo.	2 — [...]: a) [...]; b) [...].	2 — Sem alterações.
	3 — A edificação nestas áreas rege-se pelo estabelecido nos n.ºs 11 a 13 do artigo 8.º	3 — [...].	3 — Sem alterações.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
Artigo 21.º Unidades operativas de planeamento	1 — Os perímetros urbanos, entendidos conforme a definição constante do artigo 4.º do presente Regulamento e segundo a respectiva representação na carta de ordenamento, constituem unidades operativas de planeamento, de nível correspondente ao definido nos termos do artigo 6.º, por se tratar de áreas que, pela sua homogeneidade estrutural, devem ser objecto de estudos pormenorizados de conjunto, a particularizar em planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada, nomeadamente no que respeita às zonas previstas para expansão urbana, relacionando-as com o tecido urbano consolidado, em prioridade adequada ao respectivo nível.	1 — [...].	1 — Sem alterações.
	2 — As albufeiras de barragem existentes e a prevista, bem como as respectivas áreas circundantes, constituem igualmente unidades operativas de planeamento, a estudar em planos de detalhe apropriado que conduzam a soluções de conjunto, tendo em vista objectivos de defesa e protecção ecológica e paisagística.	2 — [...].	2 — Sem alterações.
	3 — São consideradas unidades operativas de planeamento especiais, a estudar em planos de detalhe apropriado que conduzam a soluções de conjunto, constituídas no âmbito	3 — [...].	3 — Sem alterações.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>do PDM e expressas na carta de ordenamento, as seguintes:</p> <p>UOP 1 — perímetro da área urbana da Grande Covilhã (TCT);</p> <p>UOP 2 — centro histórico da cidade da Covilhã;</p> <p>UOP 3 — parque industrial e tecnológico do Tortosendo;</p> <p>UOP 4 — pólo IV da Universidade da Beira Interior (Tortosendo);</p> <p>UOP 5 — Penhas da Saúde — área crítica de reconversão urbanística;</p> <p>UOP 6 — Cantar-Galo — área crítica de reconversão urbanística;</p> <p>UOP 7 — albufeira de barragem da Cova do Viriato e área circundante;</p> <p>UOP 8 — albufeira de barragem do Covão do Ferro e área circundante;</p> <p>UOP 9 — albufeira de barragem prevista para a ribeira das Cortes e área circundante;</p> <p>UOP 10 — área de lazer ribeirinha da Quinta da França;</p> <p>UOP 11 — área de lazer ribeirinha do Barco;</p> <p>UOP 12 — área de lazer ribeirinha do Ourondo;</p> <p>UOP 13 — zona do aeródromo;</p> <p>UOP 14 — zona do golfe;</p> <p>UOP 15 — enquadramento da zona das Águas do Limite;</p>		

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>UOP 16 — perímetro urbano de Unhais da Serra;</p> <p>UOP 17.1 — pólo I da Universidade da Beira Interior;</p> <p>UOP 17.2 — pólo II da Universidade da Beira Interior (Santo António);</p> <p>UOP 18 — pólo III da Universidade da Beira Interior;</p> <p>UOP 19 — pólo V da Universidade da Beira Interior (Sineiro).</p>		
<p>Artigo 22.º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública</p>	<p>1 — Para além do que se estabelece no presente Regulamento para os espaços-canaís referidos no artigo 18.º, bem como para as ocorrências patrimoniais referidas no artigo 17.º, consideram-se ainda as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, tal como se encontram representadas nas cartas de condicionantes (RAN, REN e outras condicionantes), para as quais vigora o estipulado na lei:</p> <p>a) REN — Reserva Ecológica Nacional;</p> <p>b) RAN — Reserva Agrícola Nacional;</p> <p>c) Domínio público hídrico;</p> <p>d) Zona adjacente ao rio Zêzere;</p> <p>e) Perímetros florestais/baldios;</p> <p>f) Áreas percorridas por incêndios;</p> <p>g) Parque Natural da Serra da Estrela;</p> <p>h) Zona de protecção paisagística;</p>	<p>1 — [...].</p> <p>a) [...];</p> <p>b) [...];</p> <p>c) [...];</p> <p>d) [...];</p> <p>e) [...];</p> <p>f) [...];</p> <p>g) [...];</p> <p>h) [...];</p> <p>i) [...];</p> <p>j) [...];</p> <p>k) [Anterior alínea l)];</p> <p>l) [Anterior alínea m)];</p> <p>m) [Anterior alínea n)];</p> <p>n) [Anterior alínea o)];</p> <p>o) [Anterior alínea p)];</p> <p>p) [Anterior alínea q)];</p> <p>q) [Anterior alínea s)];</p> <p>r) <i>(Revogada)</i>;</p> <p>s) [Anterior alínea t)].</p>	<p>1 — r) Revogação: O Aeródromo é atualmente inexistente.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>i) Mata Nacional da Covilhã;</p> <p>j) Projecto de Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira;</p> <p>l) Áreas afectas à exploração de inertes;</p> <p>m) Baldios das Penhas da Saúde;</p> <p>n) Centro radioelétrico da estação emissora da RDP;</p> <p>o) Captações de água para abastecimento público;</p> <p>p) Estações de tratamento de águas residuais;</p> <p>q) Marcos geodésicos;</p> <p>r) Aeródromo;</p> <p>s) Termas de Unhais da Serra;</p> <p>t) Outros condicionamentos.</p>		
	<p>2 — Nas áreas delimitadas como REN, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, incluíram-se os seguintes ecossistemas:</p> <p>a) Leitos dos cursos de água e zonas adjacentes ameaçadas pelas cheias;</p> <p>b) Ínsuas;</p> <p>c) Albufeiras;</p>	<p>2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a carta de síntese de ordenamento e presente Regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.</p>	<p>2 — Atualização da norma: remissão para a legislação vigente.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>d) Cabeceiras das linhas de água;</p> <p>e) Áreas de máxima infiltração;</p> <p>f) Áreas com riscos de erosão;</p> <p>g) Escarpas.</p>		
	3 — Relativamente às albufeiras e respectiva área de protecção, observar-se-á cumulativamente o disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Fevereiro, e demais legislação em vigor.	3 — <i>(Revogado)</i> .	3 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	4 — As áreas delimitadas como RAN regem-se pelo regime definido no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e demais legislação em vigor.	4 — <i>(Revogado)</i> .	4 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	5 — No domínio público hídrico observar-se-á o regime de utilização estabelecido nos Decretos-Leis n.os 468/71, de 5 de Novembro, e 46/94, de 22 de Fevereiro, e demais legislação em vigor. A representação desta servidão na carta de condicionantes tem um carácter meramente indicativo, devendo todas as situações que ofereçam dúvidas ser analisadas caso a caso pela entidade oficial competente na matéria.	5 — <i>(Revogado)</i> .	5 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	6 — A zona adjacente ao rio Zêzere, enquanto área inundável, estabelece as zonas de ocupação condicionada, onde a edificação apenas é permitida, mediante parecer	6 — <i>(Revogado)</i> .	6 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	favorável da DRA, nos casos em que constitua complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, ou inseridos em planos aprovados, regulando-se pelos Decretos-Leis n.os 46/94, de 22 de Fevereiro, 513-P/79, de 26 de Dezembro, e 89/87, de 26 de Fevereiro, e demais legislação em vigor.		
	7 — As áreas incluídas em perímetros florestais, que incluem os baldios submetidos ao regime florestal, regem-se pelo estabelecido nos Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903 e ainda pelos seguintes diplomas: Decreto de 11 de Julho de 1905, Leis n.os 1971, de 15 de Junho de 1938, e 2069, de 24 de Abril de 1954, Decreto n.o 39 931, de 24 de Novembro de 1954, e Decreto-Lei n.o 357/57, de 8 de Julho, bem como a demais legislação em vigor.	7— <i>(Revogado)</i> .	7 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	8 — Nas áreas incluídas em perímetros florestais e que tenham sido percorridas por incêndios aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.o 139/88, de 22 de Abril, e demais legislação em vigor.	8 — <i>(Revogado)</i> .	8 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	9 — No território concelhio abrangido pelo perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela, sem prejuízo da legislação geral aplicável aos parques naturais, vigora o	9 — <i>(Revogado)</i> .	9 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	estabelecido na Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, que aprova o Plano de Ordenamento do PNSE.		
	10 — A Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, regula igualmente a zona de protecção paisagística definida pelo Plano de Ordenamento do PNSE.	10 — <i>(Revogado)</i> .	10 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	11 — A área incluída no perímetro definido para a Mata Nacional da Covilhã regula-se pelo disposto nos Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903, na Lei n.º 2069, de 24 de Abril de 1954, e no Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de Abril, e demais legislação em vigor.	11 — <i>(Revogado)</i> .	11 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	12 — Regista-se igualmente como condicionante à ocupação a observar a área territorial abrangida pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira, tal como definida no respectivo projecto, elaborado pela Direcção-Geral dos Recursos e Aproveitamentos Hidráulicos, a rever quando da sua implementação, nos termos da legislação de fomento hidroagrícola — Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, e demais legislação em vigor.	12 — <i>(Revogado)</i> .	12 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	13 — As áreas afectas à exploração de inertes assinalam as pedreiras e coutos mineiros registados, regendo-se as zonas abrangidas	13 — <i>(Revogado)</i> .	13 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	pelo disposto no Decreto-Lei n.º 227/82, de 14 de Julho, e no Decreto Regulamentar n.º 71/82, de 26 de Outubro, e demais legislação em vigor.		
	14 — As áreas assinaladas nas Penhas da Saúde enquanto baldios regem-se pela legislação sectorial em vigor.	14 — <i>(Revogado)</i> .	14 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	15 — Assinala-se a estação emissora da RDP existente, enquanto centro radioeléctrico, para o qual a RDP irá propor a respectiva servidão.	15 — <i>(Revogado)</i> .	15 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	16 — As faixas de protecção às captações de água para abastecimento público devem ser definidas com base em estudos hidrogeológicos; enquanto tais estudos não definirem estas faixas de protecção, recomenda-se o uso dos valores referidos pela Norma Portuguesa n.º 838, a saber: Faixa de protecção próxima — 60 m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos; nesta faixa, preferencialmente delimitada por vedação, é interdita toda a construção, a entrada de animais ou de pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário para apoio à captação; dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água	16 — <i>(Revogado)</i> .	16 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas;</p> <p>Faixas de protecção à distância — 200 m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, nem construção urbana, a menos que esta última seja provida de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de protecção, a jusante das captações e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes. Deve também observar-se o disposto no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro;</p> <p>No caso de as captações se situarem em linhas de água deverá a faixa de protecção para montante, além de observar o disposto no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro, ser determinada caso a caso, com vista a salvaguardar as características</p>		

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	qualitativas e quantitativas da captação.		
	17 — Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a edificação ou a plantação de árvores numa faixa de 20 m em redor das estações de tratamento de águas residuais, bem como de qualquer fossa séptica de uso colectivo.	17 — <i>(Revogado)</i> .	17 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	18 — A servidão aos marcos geodésicos estabelece uma área envolvente mínima de 15 m de raio em redor do sinal, na qual é interdita qualquer acção que ameace o seu bom estado de conservação e a sua localização geográfica, devendo a extensão máxima da área de protecção ser estabelecida caso a caso, em função da visibilidade; todas as intervenções nas suas proximidades carecem de autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro.	18 — <i>(Revogado)</i> .	18 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	19 — A ocupação do solo nas áreas envolventes do aeródromo deverá respeitar a legislação geral das servidões aeronáuticas estabelecida nos Decretos-Leis n.os 45 986 e 45 987, de 22 de Outubro de 1964.	19 — <i>(Revogado)</i> .	19 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).
	20 — As áreas do perímetro de protecção das Termas de Unhais da Serra (concessão hidromineral n.º 123) que venham a ser definidas por portaria ficam sujeitas às restrições previstas nos artigos 42.º, 43.º e	20 — <i>(Revogado)</i> .	20 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>44.o do Decreto-Lei n.o 90/90, de 16 de Março.</p> <p>21 — Deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:</p> <p>Decreto Regulamentar n.o 29/84, de 23 de Março, relativo ao feixe hertziano Trevim-Piçarrinhas;</p> <p>Decreto Regulamentar n.o 14/84, de 21 de Fevereiro, relativo ao feixe hertziano Piçarrinhas-Vilar Formoso;</p> <p>Decreto do Governo n.o 8/87, de 5 de Fevereiro, relativo ao feixe hertziano Piçarrinhas-Guarda;</p> <p>Decreto do Governo n.o 10/87, de 9 de Fevereiro, relativo ao feixe hertziano Covilhã-Fundão;</p> <p>Despacho conjunto A-6/91-XI, dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, de 9 de Junho de 1992, relativo ao feixe hertziano Covilhã-Belmonte.</p>	<p>21 — <i>(Revogado).</i></p>	<p>21 — Revogação da norma: Aplica-se a legislação em vigor (ver redação do n.º 2).</p>
<p>Artigo 23.º Estacionamento</p>	<p>1 — Para os espaços urbanos e urbanizáveis, em todos os casos de urbanização, serão obrigatoriamente consideradas áreas de estacionamento de veículos nas seguintes proporções mínimas, constantes do quadro n.o 1 anexo ao presente Regulamento:</p> <p>a) Usos habitacionais: 1,5 lugares/fogo,</p>	<p>1 — Para os espaços urbanos e urbanizáveis, em todos os casos de urbanização, serão obrigatoriamente consideradas áreas de estacionamento de veículos nas seguintes proporções mínimas, constantes do quadro n.º 1 anexo ao presente Regulamento.</p>	<p>1 — Atualização da norma em função da legislação atualmente em vigor.</p> <p>O PDM da Covilhã determina os parâmetros de dimensionamento em função não só do uso, como em alguns casos em função da atividade. À luz da atual legislação, apenas o uso se encontra sujeito a controlo prévio, pelo que não faz sentido que os lugares mínimos de</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>sendo 1 privado e 0,5 público; excepto no caso de moradias unifamiliares, em que se consideram 2 lugares/fogo, sendo 1 privado e 1 público;</p> <p>b) Usos terciários (escritórios e serviços): 1,5 lugares/50 m² de área bruta de construção, sendo 1 privado e 0,5 público;</p> <p>c) Usos comerciais: 2 lugares/50 m² de área bruta de construção, sendo 1 privado e 1 público;</p> <p>d) Unidades comerciais de dimensão relevante, nos termos do Decreto-Lei n.º 218/97, de 20 de Agosto: 1 lugar/20 m² de área bruta de construção, sendo todos públicos, para serviço exclusivo dos utentes;</p> <p>e) Indústria e armazéns: 2 lugares/100 m² de área bruta de construção, sendo 1 privado e 1 público;</p> <p>f) Estabelecimentos hospitalares, clínicas, postos médicos ou de enfermagem: 1 lugar/25 m² de área bruta de construção, sendo todos públicos, para serviço exclusivo dos utentes;</p> <p>g) Estabelecimentos de ensino:</p> <p>Ensino básico: 1 lugar/50 m² de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes);</p>		<p>estacionamento sejam calculados em função da atividade. É feita a remissão para o Quadro n.º 1 que foi compatibilizado com os critérios definidos no Quadro I da Portaria n.º 216-B/2008, de 03/03.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>Outros: 1 lugar/25 m2 de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes);</p> <p>h) Restaurantes, cafés e similares: 1 lugar/25 m2 de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes);</p> <p>i) Hotéis e similares: 1 lugar/unidade de alojamento (público, para serviço exclusivo dos utentes);</p> <p>j) Teatros, cinemas, discotecas e similares: 1 lugar/25 m2 de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes).</p>		
	<p>2 — Nos demais casos não previstos neste artigo serão exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar, por similitude e ajuste dos parâmetros estabelecidos no número anterior.</p>	<p>2 — [...].</p>	<p>2 — Sem alteração.</p>
	<p>3 — Nos espaços urbanos consolidados, em situações onde não seja tecnicamente possível satisfazer totalmente as necessidades de estacionamento descritas no n.º 1, haverá lugar a compensação, nos termos legais.</p>	<p>3 — Em situações onde não seja tecnicamente possível satisfazer total ou parcialmente as necessidades de estacionamento, ou que o seu cumprimento inviabilize funcionalmente o uso pretendido, haverá lugar ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.</p>	<p>3 — Alteração da norma: Ampliação da aplicação da norma a outros espaços para além dos espaços urbanos consolidados.</p>

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	4 — Para efeitos de aplicação do presente artigo, a cada lugar de estacionamento coberto destinado a veículos ligeiros corresponderá uma área mínima de 25 m ² , incluindo espaço de manobra.	4 – <i>(Revogado)</i> ;	4 – Revogação da norma: não é matéria de PDM.
	---	5 — Nos conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais e/ou de serviços com área de construção total superior a 2500 m ² , 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.	5 — Nova norma: introdução de uma norma de exceção.
CAPÍTULO III Disposições finais		---	Sem alteração.
Artigo 24.º Acompanhamento e atualização do PDM	Cabe à Câmara Municipal organizar e manter actualizados todos os elementos referentes a planos, projectos ou acções futuros que incidam na ocupação, uso ou transformação do solo, relevantes para o PDM.	[...].	Sem alteração.
Artigo 25.º Iniciativas em curso	Nos termos do artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, as condições de licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização com alvará emitido há dois anos ou mais podem ser revistas, caso se encontrem em desacordo com o presente	<i>(Revogado)</i> .	Revogação da norma: Decorre da legislação.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>PDM, devendo o respectivo processo ser analisado conforme se segue:</p> <p>a) Se daí não decorrem inconvenientes graves para a futura implementação do PDM, deverá, em princípio, ser mantido o essencial das expectativas anteriormente criadas;</p> <p>b) Se daí decorrem inconvenientes para a futura implementação do PDM, deverá, em princípio, ser encontrada uma solução intermédia entre as expectativas criadas e as propostas contidas no PDM.</p>		
Artigo 26.º Entrada em vigor	O presente diploma entra em vigor no dia da sua publicação.	[...].	Sem alteração.
Artigo 27.º Planos eficazes	<p>Com a publicação do presente diploma mantêm-se em vigor os seguintes planos de pormenor eficazes:</p> <p>a) Plano de Pormenor da Palmatória, aprovado pela Portaria n.º 1206/92, de 23 de Dezembro;</p> <p>b) Plano de Pormenor da Zona da Estação, aprovado pela Portaria n.º 691/93, de 22 de Julho;</p> <p>c) Plano de Pormenor dos Penedos Altos, aprovado pela Portaria n.º 908/94, de 12 de Outubro;</p> <p>d) Plano de Pormenor da Palmeira, aprovado pela Portaria n.º 494/97, de 17</p>	<p>Com a publicação do presente diploma mantêm-se em vigor o Plano de Urbanização da Grande Covilhã, publicado pelo Aviso n.º 15207/2010, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 147 de 30 de julho de 2010 com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 7902/2018, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 112, de 12 de junho de 2018 e ainda os seguintes planos de pormenor eficazes:</p> <p>a) <i>(Revogada)</i></p> <p>b) <i>(Revogada)</i>;</p> <p>c) Plano de Pormenor dos Penedos Altos, publicado pelo Aviso n.º 15048/2010, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 146, de 3</p>	Atualização da norma no que se refere aos planos em vigor, com revogação das alínea a) e b).

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
	de Julho.	<p>de 29 de julho de 2010;</p> <p>d) Plano de Pormenor da Palmeira, publicado pelo Aviso n.º 10481/2009, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 107, de 3 de junho de 2009;</p> <p>e) Plano de Pormenor da Zona industrial do Canhoso, publicado pelo Aviso n.º 11712/2012, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 170, de 3 de setembro de 2012.</p> <p>f) Plano de Pormenor da Zona Industrial do Tortosendo – 3.ª Fase, publicado pelo Aviso n.º 4341/2012, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 56, de 19 de março de 2012;</p> <p>g) Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, publicado pela Deliberação n.º 204/2008, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 15, de 22 de janeiro de 2008;</p> <p>h) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Bairro das Machedes, publicado pela Deliberação n.º 3267/2008, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 239, de 11 de dezembro de 2008.</p>	
Artigo 28.º Norma revogatória	Com a publicação do presente PDM consideram-se revogados o antepiano de urbanização da Covilhã, publicado no <i>Diário da República</i> em 29 de Setembro de 1992, e o antepiano de urbanização das Penhas da Saúde, publicado no <i>Diário da República</i> em 28 de Julho de 1992.	<p>São revogados os seguintes Planos Municipais de Ordenamento do Território:</p> <p>a) O antepiano de urbanização da Covilhã, publicado no Diário da República em 29 de setembro de 1992;</p> <p>b) O antepiano de urbanização das Penhas da Saúde, publicado no Diário da</p>	Revoga-se o Plano de Pormenor da Zona da Estação que se encontra em vigor há mais de 25 anos, por se encontrar na sua quase totalidade executado. Considera-se que as intervenções ainda por executar não são passíveis de o ser.

ARTIGO	REDAÇÃO EM VIGOR	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	FUNDAMENTAÇÃO
		República em 28 de julho de 1992; c) O Plano de Pormenor da Zona da Estação publicado pelo Diário da República em 22 de julho de 1993, pela Portaria n.º 691/93.	

QUADRO N.º 1
Quadro de parametrização de estacionamento
(artigo 23.º)

EM VIGOR

Estacionamento (números de lugares)								
Comércio	Grandes Superfícies Comerciais (a.b.c. > 2500 m ²)	Indústrias e armazéns	Estabelecimentos hospitalares, clínicas, postos médicos ou de enfermagem	Estabelecimentos de ensino		Restaurantes, Cafés e similares	Hotéis e similares	Teatros, cinemas, discotecas e similares
				Básico	Outros			
2/50 m ² a.b.c. (um privado mais um público).	1/20 m ² a.b.c. (público, para serviço exclusivo dos utentes).	2/100 m ² a.b.c. (um privado mais um público).	1/25 m ² a.b.c. (público, para serviço exclusivo dos utentes).	1/50 m ² a.b.c. (público, para serviço exclusivo dos utentes).	1/25 m ² a.b.c. (público, para serviço exclusivo dos utentes).	1/25 m ² a.b.c. (público, para serviço exclusivo dos utentes).	1/unidade de alojamento (público, para serviço exclusivo dos utentes).	1/25 m ² a.b.c. (público, para serviço exclusivo dos utentes)

Cada lugar de estacionamento coberto destinado a veículos ligeiros corresponde a uma área mínima de 25 m², incluindo espaço de manobra.

a.b.c.= área bruta de construção

QUADRO N.º 1
Quadro de parametrização de estacionamento
(artigo 23.º)

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO ^(a)

Parâmetros de dimensionamento				
Habitação em moradia unifamiliar	Habitação coletiva	Comércio	Serviços	Indústrias e armazéns
<p>1 lugar/fogo com a.c. < 120 m². 2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m² e 300 m². 3 lugares/fogo com a.c. > 300 m².</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>	<p>Habitação com indicação da tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugar/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p> <p>Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a.m.f < 90 m²; 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m² e 120 m²; 2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m² e 300 m²; 3 lugares/fogo para a.m.f. > 300m²;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>	<p>1 lugar/ 30 m² a.c. com. para establ. < 1000 m² a.c.; 1 lugar/25 m² a.c. com. para establ. de 1000 m² a.c. a 2500 m² a.c.; 1 lugar/15 m² a.b.c. com. para establ. > 2500 m² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² a.c. com.</p>	<p>3 lugares/100 m² a.c. serv. para establ.≤ 500 m². 5 lugares/100m2 a.c. serv. para establ.> 500 m².</p> <p>O número total de lugares resultantes da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.</p>	<p>1 lugar/75 m² a.c.ind/armaz.</p> <p>Pesados: 1 lugar/500 m2 a.c. ind/armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote).</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>

a.c. – área de construção (ou área bruta de construção) | a.c.hab. – área de construção para habitação | a.c.com. – área de construção para comércio | a.c.serv. – área de construção para serviços (inclui escritórios) | a.c. ind./armaz. – área de construção para indústria ou armazéns | a.m.f. (área média do fogo) - quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos .

^(a) Adaptação à Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março

QUADRO N.º 2
Parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva e da rede viária
(artigos 7.º, n.º 11, e 9.º, n.º 4)

EM VIGOR

	Espaços verdes e de utilização coletiva --- Nível hierárquico do aglomerado urbano			Equipamentos coletivos --- Nível hierárquico do aglomerado urbano			Perfil tipo dos arruamentos --- Nível hierárquico do aglomerado urbano		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Habitação	30 m ² /120 m ² a.b.c. ou 30 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	20 m ² /120 m ² a.b.c. ou 20 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	10 m ² /120 m ² a.b.c. ou 10 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	30 m ² /120 m ² a.b.c. ou 30 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	20 m ² /120 m ² a.b.c. ou 20 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	10 m ² /120 m ² a.b.c. ou 10 m ² /fogo para moradias unifamiliares.	≥ 9,5 m. Passeio: ≥1,4 m. Faixa de rodagem: ≥ 6,5 m.	≥ 8,5 m. Passeio: ≥1,2 m. Faixa de rodagem: ≥ 6 m.	≥ 8 m. Passeio: ≥1 m. Faixa de rodagem: ≥ 6 m.
Comércio e serviços	35 m ² /100 m ² a.b.c. ou comércio ou serviços	20 m ² /100 m ² a.b.c. ou comércio ou serviços	10 m ² /100 m ² a.b.c. ou comércio ou serviços	35 m ² /100 m ² a.b.c. ou comércio ou serviços	25 m ² /100 m ² a.b.c. ou comércio ou serviços	15 m ² /100 m ² a.b.c. ou comércio ou serviços	≥ 9,5 m. Passeio: ≥1,4 m. Faixa de rodagem: ≥ 6,5 m.	≥ 8,5 m. Passeio: ≥1,2 m. Faixa de rodagem: ≥ 6 m.	≥ 8 m. Passeio: ≥1 m. Faixa de rodagem: ≥ 6 m.

a.b.c. = área bruta de construção

QUADRO N.º 2
Parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva e da rede viária
(artigos 7.º, n.º 11, e 9.º, n.º 4)

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

	Espaços verdes e de utilização coletiva --- Nível hierárquico do aglomerado urbano			Equipamentos coletivos --- Nível hierárquico do aglomerado urbano			Perfil tipo dos arruamentos --- Nível hierárquico do aglomerado urbano		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
Habitação	28 m ² /120 m ² a.b.c. ou 30 m ² /fogo para moradias unifamiliares. ^(a)	--- ^(b)	--- ^(b)	35 m ² /120 m ² a.b.c. ou 35 m ² /fogo para moradias unifamiliares. ^(a)	--- ^(b)	--- ^(b)	--- ^(b)	--- ^(b)	--- ^(b)
Comércio e serviços	28 m ² /100 m ² a.b.c. comércio ou serviços. ^(a)	--- ^(b)	--- ^(b)	25 m ² /100 m ² a.b.c. comércio ou serviços. ^(a)	--- ^(b)	--- ^(b)	--- ^(b)	--- ^(b)	--- ^(b)
Indústria e ou armazéns	23 m ² /100 m ² a.b.c. indústria/ armazéns. ^(a)	23 m ² /100 m ² a.b.c. indústria/ armazéns. ^(a)	23 m ² /100 m ² a.b.c. indústria/ armazéns. ^(a)	10 m ² /100 m ² a.b.c. indústria/ armazéns. ^(a)	10 m ² /100 m ² a.b.c. indústria/ armazéns. ^(a)	10 m ² /100 m ² a.b.c. indústria/ armazéns. ^(a)	≥ 12,2 m. Passeio: ≥1,6 m. Faixa de rodagem: ≥ 9,0 m. ^(a)	≥ 12,2 m. Passeio: ≥1,6 m. Faixa de rodagem: ≥ 9,0 m. ^(a)	≥ 12,2 m. Passeio: ≥1,6 m. Faixa de rodagem: ≥ 9,0 m. ^(a)

^(a) De acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março;

^(b) Sem alteração.