



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

C/c:

DSR de Castelo Branco

Ex.mo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal do Município da  
Covilhã  
Pc Município, S/n  
6200-151 Covilhã

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

Data

DOTCN 146/19  
Proc: PDM-CB.03.00/1-18  
ID 95494

27/02/2019

ASSUNTO: 2.ª Alteração ao PDM da Covilhã – ***parecer final***

REQ.: Câmara Municipal da Covilhã

CASTELO BRANCO/Covilhã

Através de email de 21 de janeiro de 2019, remetido pela plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT), com registo de entrada na CCDRC n.º 1412/19, de 21.01, solicita essa Câmara Municipal a esta CCDRC o agendamento da Conferência Procedimental (CP) destinada à apreciação da proposta de **2.ª alteração ao Plano Diretor Municipal da Covilhã (PDM)** ao abrigo do n.º 3 do artigo 86.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio que instituiu o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

### 1- Introdução

Analisadas as alterações pretendidas, que se traduzem em alterações de natureza meramente regulamentar e que consistem, para além de correções e retificações, na clarificação de normas por forma a facilitar a sua interpretações e aplicação; na introdução de normas específicas para os empreendimentos turísticos e investimentos de interesse municipal; introdução de norma destinada à defesa da floresta contra incêndios, decorrente da publicação da Lei n.º 76/2017, de 17/98; e na introdução de um regime excecional de integração e preexistências e legalização de construções não licenciadas ou autorizadas, constata-se não ser necessário a consulta de outras entidades para além desta CCDRC, por não estarem em causa outros interesses públicos a ponderar.

Assim, como a pronúncia cabe exclusivamente à CCDRC, o presente parecer substitui a ata da conferência procedimental para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelecido pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Nos termos do n.º 1, do artigo 119.º do RJGIT, as alterações seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

### 2- Enquadramento

Para o município da Covilhã encontra-se atualmente em vigor o PDM revisto, publicado através da RCM n.º 124/99, DR n.º 248, de 23 de outubro, com uma 1.ª alteração por adaptação, através do Edital 908/2009, de 18 de agosto.

A proposta incide sobre a **alteração aos artigos 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 22.º, 23.º, 27.º e os Quadros n.º 1 e n.º 2 do regulamento. Foram aditados ao regulamento os artigos 5.º-A, 5.º-B, 5.º-C e 5.º-D. Foram alvo de alteração sistemática a secção I do**



**DATA CENTRO**  
INFORMAÇÃO PARA A REGIÃO  
[HTTP://DATACENTRO.CCDRC.PT](http://datacentro.ccdrc.pt)



Rua Bernardim Ribeiro, 80 • 3000-069 Coimbra • Portugal  
Tel: 239 400 100 • Fax: 239 400 115 - [geral@ccdrc.pt](mailto:geral@ccdrc.pt) - [www.ccdrc.pt](http://www.ccdrc.pt)  
Linha de Atendimento ao Cidadão - Tel: 808 202 777 - [cidadao@ccdrc.pt](mailto:cidadao@ccdrc.pt)



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

**capítulo II**, tendo sido **aditadas a subsecção I (disposições gerais) e a secção II (disposições comuns) e o n.º 3 do art.º 15.º passa para o n.º 4 do art.º 15.º**. Foram **revogados**, total ou parcialmente, os artigos **3.º, 4.º, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 15.º, 18.º, 22.º, 23.º, 25.º e 27.º**.

As alterações enquadram-se nos seguintes âmbitos:

- Correções e retificações identificadas no regulamento
- Clarificar interpretações de normas destinadas a melhorar a sua aplicação
- Introdução de normas específicas para os empreendimentos turísticos e investimentos de interesse municipal
- Norma destinada à defesa da floresta contra incêndios
- Introdução de um regime excecional de integração e preexistências e legalização de construções não licenciadas ou autorizadas

## **ANÁLISE DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO**

### **2. Cumprimento das normas legais e regulamentares**

#### **2.1. Procedimento**

Com a deliberação tomada em reunião da Câmara Municipal de 22 de junho de 2018 (Edital n.º 670/2018, DR n.º 139, 2.ª série de 20.06) foi reiniciado o processo de elaboração da 2.ª alteração ao PDM da Covilhã, nos termos do n.º 1 do art.º 76.º, conjugado com o n.º 1 do art.º 119.º, ambos do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabeleceu o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT). Do referido edital consta que foi deliberado dar cumprimento às formalidades relativas à divulgação através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal e no boletim municipal.

Foi aberto um período de participação preventiva, pelo prazo de 15 dias, para formulação de sugestões e apresentação de informações, nos termos do n.º 2 do art.º 88.º.

A CM deliberou de forma fundamentada a dispensa do procedimento da alteração de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE). Do processo constam os termos de referência e a oportunidade da alteração, tendo sido estabelecido o prazo de 180 dias para a elaboração da mesma.

#### **2.2. Instrução processual**

Analisada a proposta de alteração verifica-se que esta se encontra instruída com os elementos processuais necessários à sua compreensão, face à natureza da alteração em causa.

#### **2.3. Apreciação das soluções propostas**

##### ***Das alterações***

##### ***Artigo 3.º -Prazo de vigência***

É proposta a revogação deste artigo por já ter sido largamente ultrapassado, pelo que nada há a observar.

##### ***Artigo 4.º -Definições***





É proposta a revogação da al. m) relativa à definição de leito, margem e zona adjacente, por não estar de acordo com a Lei da Água.

**Artigo 6.º - Hierarquia dos aglomerados urbanos**

A alteração destina-se a ajustar os aglomerados de nível 1 à nova realidade do perímetro urbano da Covilhã e eixo urbano TCT, decorrente da reorganização administrativas das freguesias, pelo que nada há a observar.

**Artigo 7.º - Espaços urbanos – regime geral**

2. É eliminado o Plano de Pormenor de Urbanização da Zona da Estação, uma vez que o mesmo é revogado, pelo que nada há a observar. Contudo, esta revogação deverá constar no **Artigo 28.º - Norma revogatória**.

3. São substituídas as menções a diplomas já revogados pelos novos regimes jurídicos, pelo que nada há a observar.

8. É alterado o artigo, remetendo as condições de incompatibilidade para o art.º 5.º-B que é aditado. Se são incompatíveis pelo art.º 5.º-B julga-se desnecessário referi-lo nesta norma.

9. É substituída a referência a indústria da classe B pelos Tipos 1 e 2, atualmente em vigor, pelo que nada há a observar.

11. Foi retirada a menção a legislação já revogada e atualizada a norma tendo em conta os conceitos de operações com impacte semelhante a loteamento e operações com impacte relevante, pelo que nada há a observar.

**Artigo 8.º - Espaços urbanos – Condições de edificabilidade**

2. Foi atualizada a norma em resultado da adequação aos aglomerados de nível 1 do perímetro urbano da Covilhã e eixo urbano TCT, referidos no art.º 6.º.

5. Foi eliminada a referência ao RJEU e introduzida a possibilidade de exceções aos parâmetros urbanísticos definidos para os aglomerados urbanos de nível 1 em obras de construção localizadas em zonas urbanas consolidadas. Trata-se da clarificação da norma, uma vez que da redação atual já se pressuponha a possibilidade da exceção.

b) é alterada a redação da norma, sem alteração de sentido, pelo que nada há a observar.

c) é eliminada da norma a expressão “e destacamentos únicos nos termos da lei”. Julga-se que esta alteração visa a compatibilização com o RMUE, contudo nada é explicado.

d) é proposta a revogação desta alínea por já constar do art.º 23.º a obrigatoriedade de dotação de estacionamento, pelo que nada temos a observar.

e) é proposta a revogação desta alínea por ser matéria de RMUE, relativa aos elementos que acompanham os projetos, e não de PDM, pelo que nada temos a observar.

6. Foi clarificada a norma no que se refere ao seu âmbito de aplicação, à semelhança do que foi feito no anterior n.º 5. No que se refere às obras de reconstrução, faz-se notar que estas não são afetadas por normas regulamentares supervenientes. Deverá também ser clarificado a que tipo de alterações se



refere esta norma. A referência às alíneas c) e d) é desnecessária, porquanto o cumprimento da al. c) já estava implícito e a alínea d) é revogada.

7. É proposta a revogação deste n.º por ser matéria de RMUE, relativa aos elementos que acompanham os projetos, e não de PDM, pelo que nada temos a observar.

8. É substituída a referência ao índice da parcela ou lote pelo n.º de fogos, porquanto o dimensionamento de áreas de estacionamento é em função do n.º de fogos e não do índice, pelo que nada temos a observar.

10. É melhorada a redação da norma, sem alteração do seu sentido, pelo que nada temos a observar.

13. É eliminada a referência ao parecer dos competentes serviços do Parque Natural da Serra da Estrela, pelo que nada temos a observar.

15. É proposta a revogação desta norma, por fazer referência à necessidade do cumprimento de legislação já revogada. Nada temos a observar.

#### *Artigo 9.º - Espaços urbanizáveis – Regime geral*

2. Procede à atualização da legislação, pelo que nada temos a observar.

a) esta alínea não é alterada, pelo que não deve ser identificada como o tendo sido.

3.

e) é corrigida a referência à norma a aplicar, pelo que nada temos a observar.

4. É substituída a referência a legislação já revogada pelo atual regime jurídico, pelo que nada temos a observar.

6. É proposta a revogação deste número, porquanto remete para o cumprimento de legislação já revogada. Nada há a observar.

#### *Artigo 11.º Espaços industriais existentes*

1. Uma vez que se pretende a atualização desta norma face à evolução da tipologia das atividades existentes nas áreas industriais, não seria mais conveniente referir unidades empresariais? Ponderar, uma vez que ficam de forma as operações de gestão de resíduos.

2, 3 e 4. Foram atualizadas as referências às unidades industriais de acordo com o novo SIR, pelo que nada temos a observar.

4.

d) é proposta a revogação desta alínea, porquanto faz referência à necessidade de certidão de localização, já não exigida. Nada a observar.

5. É alterada a norma, remetendo para as condições de incompatibilidade definidas no art.º 5.º-B. Nada a observar.

#### *Artigo 12.º - Espaços industriais propostos.*

1. Uma vez que se pretende a atualização desta norma face à evolução da tipologia das atividades existentes nas áreas industriais, não seria mais conveniente referir unidades empresariais? Ponderar, uma vez que ficam de forma as operações de gestão de resíduos.





Ministério do Planeamento e das Infraestruturas

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

2., al. c) do n.º 3. e 6 – Foram atualizadas as referências às unidades industriais de acordo com o novo SIR, pelo que nada temos a observar.

4. É proposta a revogação deste n.º, porquanto faz referência à necessidade de serem elaborados Planos de Pormenor, tendo estes já sido elaborados, para além de estas áreas estarem abrangidas pelo Plano de Urbanização. Nada a observar.

5. Se em vez da alínea anterior, que não existe, se quer fazer referência ao n.º anterior, o mesmo foi revogado. Não se percebe, assim, a alteração proposta. Tendo o anterior n.º sido revogado, este também o deveria ser.

Novo n.º 7. Exceciona da altura da edificação as situações decorrentes de instalações técnicas especiais ou em resultado de usos ou funções específicas associadas ao *lay-out* da atividade a desenvolver, pelo que nada temos a observar.

**Artigo 13.º Espaços para indústria extrativa**

2. É substituída a referência dos diplomas legais por “*legislação aplicável*”, pelo que nada temos a observar.

3. Foram atualizadas as referências às unidades industriais de acordo com o novo SIR, pelo que nada temos a observar.

**Artigo 14.º - Espaços agrícolas**

2. É melhorada a redação da norma, sem alteração do seu sentido, pelo que nada temos a observar.

3.

e) introduz uma exceção do cumprimento dos afastamentos de edificações aos limites das parcelas quando confinantes com estradas e caminhos municipais, salvaguardando as disposições do SDFCI, do PMDFCI e das servidões e restrições de utilidade pública, pelo que nada mais temos a observar.

g) esta norma só é aplicável às ampliações, não abrangendo as alterações e as reconstruções. Quanto às exceções às ampliações introduzidas nada temos a observar, uma vez que ficam salvaguardadas as disposições do SDFCI, do PMDFCI e das servidões e restrições de utilidade pública, pelo que nada mais temos a observar.

Na alínea g2) exceciona-se do cumprimento de parâmetros urbanísticos a alteração, reconstrução e ampliação de edifícios existentes para edificações destinadas a apoio agrícola, agropecuário, florestal e turístico. Contudo, questionam-se quais os limiares máximos para as restantes utilizações. O Plano não pode criar regras mais favoráveis para as construções existentes do que para as novas construções, sob pena de violação do princípio da igualdade.

4. Limita-se a ajustar a norma, eliminando a referência à carta síntese de ordenamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, que não se encontra atualizada no que diz respeito aos seus limites.

**Artigo 15.º - Espaços agrícolas complementares e de proteção e enquadramento**

1. Foi melhorada a redação da norma, por forma a facilitar a sua interpretação, pelo que nada temos a observar.



2.

e) introduz uma exceção dos afastamentos de edificações aos limites das parcelas, salvaguardando as disposições do SDFCI, do PMDFCI e das servidões e restrições de utilidade pública, pelo que nada mais temos a observar.

3. Excecionam do cumprimento de parâmetros urbanísticos a alteração/ampliação de estabelecimentos industriais e obras de construção, alteração e ampliação de equipamentos coletivos. Contudo, excecionam também os afastamentos estabelecidos no art.º 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28/06, na redação do Decreto-Lei n.º 14/2019, de 21/01, o que não é admissível.

*Artigo 16.º - Espaços florestais*

2.

e) introduz uma exceção dos afastamentos de edificações aos limites das parcelas, salvaguardando as disposições do SDFCI e do PMDFCI sobre esta matéria.

Na alínea g2) exceciona-se do cumprimento de parâmetros urbanísticos a alteração, reconstrução e ampliação de edifícios existentes destinados a apoio agrícola, agropecuário, florestal ou turístico. Contudo, questionam-se quais os limiares máximos para as restantes utilizações. O Plano não pode criar regras mais favoráveis para as construções existentes do que para as novas construções, sob pena de violação do princípio da igualdade.

3. Foi atualizada a referência à legislação sobre povoamentos florestais percorridos por incêndios, pelo que nada temos a observar.

*Artigo 17.º - Espaços naturais e culturais*

3. É substituída a referência aos diplomas que regulam a REN pela referência ao regime jurídico da REN.

4. e 5. Foi alterada a terminologia relativa ao Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, que se encontrava desatualizada, eliminando a referência a diplomas. Este Plano terá de ser integrado no PDM até 13 de julho de 2020, conforme normas identificadas pela CCDRC e oportunamente transmitidas à CM.

8. Nada a observar. É eliminada a identificação dos imóveis em vias de classificação.

9. Nada a observar. É substituída a referência ao IPPAR pela entidade competente, eliminando ainda as referências a diplomas legais.

*Artigo 18.º - Espaços canais*

A designação é “Espaços-canal (cf. art.º 14.º do DR 15/2015).

2. Nada a observar. É eliminada a referência à legislação.

b) levanta a interdição de novas ligações de lotes ao eixo TCT, face ao desenvolvimento urbanístico ocorrido nos últimos anos e da importância da própria via, enquanto eixo urbano estruturante. Não se percebe o porquê de estarem a permitir acessos diretos aos lotes, quando se trata de um importante eixo viário estruturante. Por outro lado, esta alteração não está fundamentada.





Ministério do Planejamento e das Infraestruturas  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

3, 4, 5, 6, 7 e 8. Nada a observar. Procedem à revogação de normas que identificam a legislação que reporta a servidões. As mesmas já decorrem da legislação em vigor.

9. Nada a observar. Exceciona o afastamento de algumas edificações (muros de vedação, muros de suporte, piscinas e outros equipamentos lúdicos) ao eixo TCT, remetendo para o estatuto das estradas municipais.

**Artigo 19.º - Espaços especiais de infraestruturas turísticas**

2. Nada a observar. Faz atualização da legislação.

4. Nada a observar. Reformula a redação, sem alteração do sentido da norma.

**Artigo 22.º - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

1. Nada a observar. Procede à revogação da alínea r) relativa ao aeródromo, porquanto o mesmo já não existe.

2. Nada a observar. Retira a referência aos diplomas legais e remete para o regime geral aplicável às servidões administrativas e às restrições de utilidade pública.

3. a 21. Nada a observar. Revoga as referências à legislação desatualizada e remete para o regime geral aplicável às servidões administrativas e às restrições de utilidade pública.

**Artigo 23.º - Estacionamento**

1. Nada a observar. Remete os parâmetros de dimensionamento dos lugares de estacionamento para o quadro 1.

3. Nada a observar. Amplia as situações em que é admitida a dispensa de lugares de estacionamento.

4. Nada a observar. Revoga este n.º por dispor sobre a dimensão da área mínima por estacionamento, a qual é matéria de RMUE e não de PDM.

5. (novo n.º) nada a observar. Remete o dimensionamento do estacionamento para a necessidade de realização de estudos de tráfego em casos específicos e fundamentados (grandes superfícies, plataformas logísticas, etc.).

**Capítulo III**

**Disposições finais**

**Artigo 25.º - Iniciativas em curso**

Nada a observar. Propõe a revogação deste artigo, uma vez que as iniciativas em cursos se regem pela legislação vigente, em particular pelas disposições do RJUE.

**Artigo 27.º Planos eficazes**

Revoga as al.s a) e b) por tratarem de planos que já não se encontram em vigor.

Deverá apenas ser esclarecida a revogação do PP de Urbanização da Zona da Estação pois este Plano ainda se encontra em vigor.



**Quadro N.º 1**

**Quadro de parametrização de estacionamento**

Estabelece os parâmetros de dimensionamento de estacionamento em função dos usos.

Questiona-se se para comércio não existe acréscimo de lugares para estacionamento público?

***Das normas aditadas ao artigo 5.º - subsecção I Disposições gerais e subsecção II Disposições comuns (artigos 5.º-A, 5.º-B, 5.º-C e 5.º-D)***

***Artigo 5.º-A – Defesa da floresta contra incêndios***

Nada a observar. Estabelece os condicionalismos decorrentes da defesa da floresta contra incêndios.

***Artigo 5.º-B – Incompatibilidade de usos e atividades***

Estabelece as condições de incompatibilidade aplicáveis a todas as categorias de espaços, pelo que nada temos a objetar.

***Artigo 5.º-C – Intervenção e integração de preexistências***

Estabelece o conceito de pré-existências regula-o.

2. e 3. Não se percebe o porquê da referência à alteração, reconstrução e manutenção, uma vez que estas operações urbanísticas se enquadram no art.º 60.º do RJUE.

***Artigo 5.º-D – Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas***

3. Só é legalizável aquilo que tiver sido construído anteriormente à entrada em vigor do PDM?, se tiver havido ampliações posteriores não são legalizáveis?

***Artigo 28.º Revogação***

É no âmbito da presente alteração que é revogado o Plano de Pormenor de Urbanização da Zona da Estação, pelo que deverá existir uma disposição que indique expressamente que é revogado.

Este facto não dispensa da necessária fundamentação de revogação.

**2.4. Avaliação ambiental estratégica**

Nos termos do n.º 1 do art.º 120.º do RJIGT, bem como para os efeitos previstos no n.º 6 do art.º 3.º do DL n.º 232/2007, atento o n.º 1 do art.º 4.º e para efeitos do n.º 7 do art.º 3.º do DL n.º 58/2011, apresenta justificação fundamentada para a não sujeição das alterações a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), tomando como referência o anexo ao referido diploma e sobre a qual nada temos a objetar.

**2.5. Conclusão**

**Em conclusão**, para os efeitos do artigo 85.º do DL n.º 80/2015, de 14.05 o parecer da CCDRC é o seguinte:

- A proposta dá genericamente cumprimento às normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente e no que se refere ao enquadramento nas disposições do RJIGT respeitante à





Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

elaboração, participação pública, publicitação e publicação através do Edital n.º 670/2018, DR n.º 139, 2.ª série de 20.06.

- O Relatório de fundamentação de dispensa de avaliação ambiental estratégica (AAE) de qualificar a alteração ao PUGC como não suscetível de ter efeitos negativos para o ambiente, dá cumprimento ao disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 120.º, do RJIGT;
- O relatório de fundamentação da alteração ao PDM da Covilhã deverá fundamentar a revogação do PP de Urbanização da Zona da Estação, bem como as demais alterações que não se encontram fundamentadas, nos termos da apreciação efetuada no ponto 2.3.

Face ao exposto, esta CCDRC emite **parecer final favorável** à proposta de **2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal da Covilhã**, devendo atender-se às questões expostas no ponto 2.5 do presente parecer e demais sugestões referidas ao longo do mesmo.

Cumpridos os requisitos acima mencionados a 2.ª alteração ao PDM encontrar-se-á em condições de ser sujeita a discussão pública, nos termos do artigo 89.º do RJIGT, devendo o presente parecer acompanhar o processo de alteração do plano no referido procedimento.

Findo o período de discussão pública a CM pondera e divulga, através da comunicação social e respetiva página da Internet, os resultados e elabora a versão final da proposta de alteração do Plano a submeter à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com o n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

Com os melhores cumprimentos

O Vice-Presidente

(António Júlio Veiga Simão)