

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ
ALTERAÇÃO



DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

MARÇO 2019

FUNDAMENTAÇÃO
PARECER FINAL DA CCDRC

Artigo	Parecer DOTCN 146/19	Comentários
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	Foi acrescentado ao Artigo 28.º- Norma revogatória, o Plano de Pormenor da Zona da Estação.
	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 juga-se desnecessário referi-lo nesta norma.	Trata-se da alteração de uma norma já existente remetendo para as condições de incompatibilidade definidas no artigo 5.º-B. Mantém-se a redação proposta.
	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 –	2. Foi atualizada a norma em resultado da adequação aos	✓

Condições de Edificabilidade	aglomerados de nível 1 do perímetro urbano da Covilhã e eixo urbano TCT, referidos no artigo 6.º.	
	5. Foi eliminada a referência ao RJUE 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 pressupõe 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.	O RJUE nos artigos 43.º e 44.º regula as cedências ao domínio público, pelo que se considera desnecessária essa referência. Foi fundamentada essa alteração no Relatório de Fundamentação. Mantém-se a redação proposta.
	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 já constar do art.º 23.º a obrigatoriedade de dotação de estacionamento, 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.	A definição de «Obras de alteração» consta da alínea d) do artigo 2.º do RJUE, sendo que deve ser esta a definição que deverá ser considerada. Quanto ao cumprimento da alínea c) considera-se que não estava implícita uma vez que o n.º 5 regulamenta operações urbanísticas em zonas urbanas consolidadas e o n.º 6 obras de reconstrução, alteração ou ampliação, seja qual for a sua localização. Mantém-se essa remissão. Foi retirada a menção à alínea d) uma vez que foi 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.	Foi efetuada a respetiva correção.
	3. al. 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 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 fora as operações	A definição de Unidades Empresariais não consta do Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial.

	de gestão de resíduos.	Foram acrescentadas 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 de atividades existentes nas áreas industriais, não seria mais conveniente referir unidades empresariais? Ponderar, uma vez que ficam de fora as operações de gestão de resíduos.	A definição de Unidades Empresariais não consta do Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial. Foram acrescentadas as operações de gestão de resíduos.
	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.	Foi revogado uma vez que o n.º anterior também foi revogado.
	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 a 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 da violação do princípio da igualdade.	As regras vertidas nesta norma são uma exceção, pelo que os limiares máximos para as restantes operações urbanísticas são os que constam no regime regra que consta das alíneas b), c) e e). Quanto à eventual criação de regras mais favoráveis para as construções existentes do que para as novas construções, esclarece-se que a norma de exceção já existia. Aliás, apenas se justifica se as exceções forem para além do regime regra. Reforça-se ainda, que não coloca em causa o princípio da igualdade, pois trata-se de situações diferentes (pré-existências/construções novas). O princípio da igualdade pressupõe que situações iguais sejam tratadas de formas iguais e situações diferentes sejam

		tratadas de formas diferentes, o que acontece neste caso, pelo que se mantém a redação proposta.
	4. Limita-se a ajustar a norma, eliminando a referência à carta de 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 artigo 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.	Foi acrescentada uma alínea nos seguintes termos: «d) Os afastamentos cumpram com o estabelecido no SDFCI, PMDFCI e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública».
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.	As regras vertidas nesta norma são uma exceção, pelo que os limiares máximos para as restantes operações urbanísticas são os que constam no regime regra que consta das alíneas b), c) e e). Quanto à eventual criação de regras mais favoráveis para as construções existentes do que para as novas construções, esclarece-se que a norma de exceção já existia. Aliás, apenas se justifica se as exceções forem para além do regime regra. Reforça-se ainda, que não coloca em causa o princípio da igualdade, pois trata-se de situações diferentes (pré-existências/construções novas). O princípio da igualdade pressupõe que situações iguais

		sejam tratadas de formas iguais e situações diferentes sejam tratadas de formas diferentes, o que acontece neste caso, pelo que se mantém a redação proposta.
	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.	A transposição do POPNSE será efetuada no âmbito da Revisão do PDM ou no âmbito de um procedimento de alteração por adaptação, por forma a dar cumprimento no prazo legalmente estabelecido.
	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-canal	A designação é “Espaços-canal” (cf. art.º 14.º do DR 15/2015)	Foi alterada a designação de acordo com a sugestão.
	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 de 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 estruturante. Por outro lado não está fundamentada.	O eixo TCT foi previsto no PDM de facto como uma via estruturante, o que não se traduziu na fase de execução quer no seu traçado, quer no seu perfil. Por outro lado existem parcelas de terreno cuja ligação deverá obrigatoriamente, por falta de alternativas ser efetuado através dessa via. O mesmo se aplica à via de ligação entre o eixo variante e o centro da cidade, até à ponte sobre a ribeira da Degoldra. A justificação consta do Relatório de Fundamentação.

		Mantém-se a redação proposta.
	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 a 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.).	
Artigo 25.º - Iniciativas em curso	Nada a observar. Propõe a revogação deste artigo, uma vez que as iniciativas em curso 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.	É proposta a revogação do PP da Zona da Estação. Foi acrescentado ao Artigo 28.º- Norma revogatória, o Plano de Pormenor da Zona da Estação.
Quadro N.º 1 – Quadro de Parametrização de Estacionamento	Estabelece os parâmetros de dimensionamento de estacionamento em função dos usos. Questiona-se para comércio não existe acréscimo de lugares de estacionamento público?	Os parâmetros de dimensionamento encontram-se de acordo com o estipulado pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, inclusive os relativos ao comércio. Mantém-se a redação proposta.

DAS NORMAS ADITADAS AO ARTIGO 5.º - SUBSECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS E SUBSECÇÃO II DISPOSIÇÕES COMUNS (ARTIGO 5.º-A, 5.ºB, 5.º-C E 5.ºD)

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 artigo 60.º do RJUE.	Foi retirado a referência a “manutenção de uso” por se encontrar abrangido pelo Princípio da Garantia do Existente consagrado no artigo 60.º do RJUE, o que poderá não suceder com as alterações e reconstruções, como por exemplo no caso das alterações de uso e das reconstruções efetuadas no seguimento de uma demolição total (reconstrução sem preservação de fachadas).
Artigo 5.º-D – Legalização de construções não licenciadas ou	3. Só é legalizável aquilo que tiver sido construído anteriormente à entrada em vigor do PDM? Se tiver havido ampliações	Às operações urbanísticas executadas em data posterior à entrada em vigor do PDM não se aplica este regime excecional mas sim as

autorizadas	posteriores não são legalizáveis?	normas relativas a cada categoria e subcategorias de espaço. Foi clarificada a redação da norma.
Artigo 28.º - Revogação	É no âmbito da presente alteração que é revogado o Plano de Pormenor da 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.	Foi acrescentado ao Artigo 28.º- Norma revogatória, o Plano de Pormenor da Zona da Estação. A Fundamentação consta do respetivo relatório.