

**PLANO DE URBANIZAÇÃO DA GRANDE COVILHÃ**

**4.ª ALTERAÇÃO**



**DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**JANEIRO DE 2022**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

## ÍNDICE

I. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO	3
II. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
III. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO	6
IV. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	9
V. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO	10
VI. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	11
VII. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO	12
VIII. CARTOGRAFIA E ANEXOS	13
IX. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	14
ANEXO I – Planta com a delimitação da área territorial do PUGC	15
ANEXO II – Despacho de homologação da cartografia	17

## I. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO

Estabelecem os n.ºs 1 e 2 da alínea c) do artigo 115.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial<sup>1</sup> (RJIGT), que os planos territoriais podem ser objeto de alteração, que incida sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção, decorrendo, no caso em concreto, *“Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ...”*.

O artigo 118.º do RJIGT, com a epígrafe «Alteração dos planos intermunicipais e municipais» estabelece que estes *“...são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais, culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos”*.

No que se refere ao procedimento, o Artigo 76º do RJIGT estabelece que *“a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal”*, a qual será devidamente publicitada para efeitos de participação preventiva dos interessados (conforme n.º 2 do artigo 88º do RJIGT), devendo este órgão, logo nessa sede, estabelecer os respetivos *prazos de elaboração*, justificar a *oportunidade* da mesma e identificar os respetivos *termos de referência* (isto é, os grandes objetivos).<sup>2</sup>

A deliberação de elaboração do plano deve identificar os termos de referência dos planos, isto é, os *objetivos* a alcançar com eles – que mudarão, designadamente, em função da sua área de incidência e da realidade concreta que se pretende disciplinar e ainda os *interesses públicos* que se propõe, de uma forma imediata, satisfazer.

O presente documento que agora se submete para apreciação e posterior deliberação pela Câmara Municipal da Covilhã, consubstancia os *termos de referência* para a elaboração da 4.ª Alteração ao Plano de Urbanização da grande Covilhã (PUGC), publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 147, através do Aviso n.º

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02/10 e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29/03

<sup>2</sup> Fernanda Paula Oliveira, RJIGT comentado, Almedina, 2016.

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

15208/2010 de 30-07-2010, alterado pelo Aviso n.º 7902/2018 publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 112, de 12-06-2018 e pelo Aviso n.º 10380/2021, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 107, de 02-06-2021<sup>3</sup>, e define os *objetivos* e a *oportunidade* da sua alteração de acordo com o disposto nos artigos 118º e 119º do RJIGT.

---

<sup>3</sup> Encontra-se em curso a 3.ª Alteração do PUGC (Alteração por adaptação) decorrente a revogação de planos territoriais de incidência municipal.

## **II. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A área de intervenção do Plano de Urbanização da Grande Covilhã abrange uma superfície de aproximadamente 2.983 ha, englobando para além da cidade da Covilhã, as vilas do Teixoso e do Tortosendo, e os aglomerados de Canhoso, Cantar Galo, Vila do Carvalho, e Boidobra – conforme delimitação na planta anexa (Anexo I).

Dado o âmbito da alteração preconizada, considera-se que o mesmo terá incidência sobre a totalidade da área de intervenção do PUGC.

### **III. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO**

No seguimento da publicação da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio que estabeleceu a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, procedeu à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), em cumprimento do disposto no artigo 81.º daquela lei.

Com a revisão do RJIGT, a norma do artigo 199.º desse diploma veio estabelecer que os planos municipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a sua entrada em vigor, incluir as regras de classificação e qualificação do solo nele previstas, sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ser alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

A 19 de agosto de 2015, foi publicado o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, que concretizou os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem com os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional, dando cumprimento ao artigo 74.º do RJIGT.

O prazo de cinco anos para adaptação dos Planos Municipais às novas regras de classificação do solo, foi suspenso até 180 dias após a cessação do estado de emergência decretado por força da situação epidemiológica do novo Coronavírus – COVID-19, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 35.º-D do Decreto-Lei n.º 20/2020, de 01 de maio.

O Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, que procedeu à segunda alteração do RJIGT, veio alterar novamente o prazo estabelecido para a adequação dos planos municipais ou intermunicipais às novas regras de classificação e qualificação do solo, definindo não só um prazo para a conclusão do procedimento (31-12-2022) com também um prazo intermédio a cumprir (31-03-2022), sob pena de suspensão do

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

direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos a saúde, educação, habitação e apoio social, até à conclusão do procedimento de alteração ou revisão do plano territorial em causa, não havendo lugar à celebração de contratos-programa<sup>4</sup>.

A partir de 31-12-2021 a ausência de regras de classificação e qualificação previstas no RJGT, em qualquer parte do município, por motivo que lhe seja imputável, implica a suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, ou demonstrar que o incumprimento decorreu de motivo que não lhe é imputável.

A elaboração da Revisão do Plano Diretor Municipal da Covilhã, cujo procedimento foi (re) iniciado na sequência da deliberação da Câmara Municipal da Covilhã de 05-06-2020 será executada em consonância com as novas regras de classificação e qualificação do solo.

---

<sup>4</sup> Artigo 199.º do RJGT:

«1- As regras relativas à classificação dos solos são aplicáveis nos termos do artigo 82.º da lei bases de política pública de solos, do ordenamento do território e urbanismo.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os planos municipais ou intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2022, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, abrangendo a totalidade do território do município.

3 - Se, até 31 de março de 2022, não tiver lugar a primeira reunião da comissão consultiva, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou a conferência procedimental a que se refere o n.º 3 do artigo 86.º do presente decreto-lei, por facto imputável ao município ou à associação de municípios em questão, é suspenso o direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social, até à conclusão do procedimento de alteração ou revisão do plano territorial em causa, não havendo lugar à celebração de contratos-programa.

4 - Para os efeitos previstos no número anterior, presume-se imputável ao município a falta de comparência à reunião ou a falta de envio atempado da proposta de plano, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 29.º

5 - A partir da data estabelecida no n.º 2, a ausência das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, em qualquer parte do território do município, por motivo que lhe seja imputável, implica a suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.

6 - Para os efeitos previstos no número anterior, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente identifica as disposições objeto de suspensão, ouvido o município, podendo este, no prazo de 30 dias, indicar as áreas que já tenham sido objeto de classificação do solo e as que se encontrem abrangidas pela exceção prevista no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, ou demonstrar que o incumprimento decorreu de motivo que não lhe é imputável».

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

Contudo na área territorial do concelho também vigora o Plano de Urbanização da Grande Covilhã, cujo procedimento de adequação aos novos critérios estabelecidos pelo RJIGT e pelo Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, também deve ser iniciado e desenvolvido, com vista ao cumprimento dos prazos impostos pela legislação em vigor.

Nestes termos, considera-se oportuno iniciar o procedimento da 4.ª alteração ao PUGC, fruto da necessidade de o adequar aos novos critérios de classificação e qualificação do solo previstos na legislação vigente.

## **IV. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

O PUGC encontra-se abrangido pelo Plano Diretor Municipal da Covilhã<sup>5</sup>, atualmente em processo de revisão.

Na área de intervenção do Plano de Urbanização da Grande Covilhã vigoram outros planos territoriais de âmbito municipal, designadamente:

- Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso, Revisão – Aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 27-07-2012, publicada pelo Aviso n.º11712/2012, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 170, de 03-09-2012;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial do Tortosendo – 3ªFase – Aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 08-07-2011, publicada pelo Aviso n.º4341/2012, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 56, de 19-03-2012.

---

<sup>5</sup> Publicado no Diário da República, I-Série-B – N.º 248, pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 124/99, de 23/10, alterado pelo Edital n.º 908/2009, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 159, de 18/08 (1.ª Alteração), pelo Aviso n.º 16850/2019, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 203, de 22/10 (2.ª Alteração), pela Declaração n.º 94/2020, publicada no Diário da República, 2.ª Série – N.º 211, de 29/10 (3.ª Alteração) e pela Declaração n.º 19/2021, publicada no Diário da República, 2.ª Série – N.º 34, de 18/02 (4.ª Alteração).

## **V. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO**

Conforme referenciado no ponto III., o presente procedimento de alteração do PUGC, visa a sua adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo definidas no RJGT e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19/08, mantendo os objetivos definidos no artigo 2.º do Regulamento do Plano.

A introdução das novas regras de classificação e qualificação do solo e a subsequente extinção da categoria operativa de *solo cujo urbanização seja possível programar*, obrigará à verificação da aplicabilidade material dos critérios de afetação do solo a cada um dos espaços e das áreas, determinando a respetiva classificação como solo rústico ou como solo urbano, consoante o grau de urbanização existente nesses espaços e zona envolvente, sendo integrado na categoria de solo melhor se adequar aos usos dominantes.

## **VI. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

O conteúdo material e documental do PUGC deverá obedecer ao disposto nos artigos 99.º e 100.º do RJGT, com as devidas adaptações efetuadas de forma fundamentada em função da natureza da alteração a efetuar e que tem por objetivos apenas efetuar a adaptação aos novos critérios de classificação e qualificação do solo estabelecidas no RJGT e no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

No que se refere ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), o presente procedimento será instruído com um relatório específico sobre a matéria que fundamentará a dispensa de AAE.

## **VII. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO**

Estima-se um prazo global de 300 dias para a elaboração da Alteração do PUGC, a contar da data da publicação no Diário da República da deliberação da Câmara Municipal que determinou iniciar o procedimento, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª FASE** – Elaboração da Proposta de Alteração e Acompanhamento do Plano incluindo concertação (se aplicável) – 180 dias;
- 2.ª FASE** – Discussão Pública, elaboração da Versão Final da Proposta de Alteração do Plano e aprovação – 90 dias após parecer final da CCDRC;
- 3.ª FASE** – Publicação e Depósito da proposta de Plano – 30 dias após a conclusão do Período de Discussão Pública.

## **VIII. CARTOGRAFIA E ANEXOS**

A cartografia a utilizar no procedimento será a Cartografia Topográfica vetorial 1:5.000 do concelho da Covilhã – Processo n.º 780, homologada pela Direção Geral do Território, por despacho de 27-06-2021, cfr. documento que se anexa (Anexo II).

## **IX. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

A elaboração da alteração do PUGC será obrigatoriamente elaborada por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos, devendo assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Engenharia Civil, Urbanismo, Arquitetura, Arquitetura Paisagista e Direito, com experiência profissional efetiva de pelo menos três anos, bem como outras que se revelem indispensáveis ou aconselháveis à realização do trabalho, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14/11, na sua atual redação.

## **ANEXO I – Planta com a delimitação da área territorial do PUGC**

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



**Figura 1 - Área de Intervenção do PUGC - S/ Escala**

## **ANEXO II – Despacho de homologação da cartografia**

