DISCUSSÃO PÚBLICA

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ

5.ª ALTERAÇÃO

COVILHÃ
MUNICÍPIO
A TECER O FUTURO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E DE GESTÃO DE COFINANCIAMENTO DO INVESTIMENTO

MAIO 2022

REGULAMENTO

REPUBLICAÇÃO INTEGRAL
COM ALTERAÇÃO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ
5.ª ALTERAÇÃO

REPUBLICAÇÃO INTEGRAL DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS **1**
Artigo 1.º - Âmbito e área de intervenção 1
Artigo 2.º - Natureza jurídica e força vinculativa 1
Artigo 2.º-A – Aplicação cumulativa de normas 1
Artigo 3.º - Prazo de vigência 2

CAPÍTULO II – ORDENAMENTO DA OCUPAÇÃO DO SOLO **2**
Artigo 4.º - Definições 2
SECÇÃO I – USOS DOMINANTES DO SOLO **3**
Subsecção I – Disposições gerais **3**
Artigo 5.º - Identificação dos espaços 3
Subsecção II – Disposições Comuns **4**
Artigo 5.º-A – Defesa da Floresta contra Incêndio 4
Artigo 5.º-B – Incompatibilidade de usos e atividades 4
Artigo 5.º-C – Intervenção e integração de preexistências 5
Artigo 5.º- D – Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas 6
SECÇÃO II – REGIME DE ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA DOS ESPAÇOS **7**
Artigo 6.º – Hierarquia dos aglomerados urbanos 7
Artigo 7.º – Espaços urbanos – Regime geral 8
Artigo 8.º - Espaços Urbanos – Condições de edificabilidade 9
Artigo 9.º - Espaços Urbanizáveis – Regime geral 11
Artigo 10.º - Espaços Urbanizáveis – Condições de edificabilidade 12
Artigo 11.º - Espaços industriais existentes 12
Artigo 12.º - Espaços Industriais propostos 13
Artigo 13.º - Espaços para indústria extrativa 15
Artigo 14.º - Espaços agrícolas 15
Artigo 15.º - Espaços Agrícolas complementares de proteção e enquadramento 16
Artigo 16.º - Espaços Florestais 17
Artigo 17.º - Espaços naturais e culturais 18
Artigo 18.º - Espaços-canal 19
Artigo 19.º - Espaços especiais de infraestruturas turísticas 20
Artigo 20.º - Áreas de reconversão urbanística 21
Artigo 21.º - Unidades operativas de planeamento 21
Artigo 22.º - Servições administrativas e restrições de utilidade pública 22
Artigo 23.º - Estacionamento 23

CAPÍTULO III – PARQUE NATURAL DA SERRA DA ESTRELA **24**
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS **24**
Artigo 24.º - Âmbito e tipologias 24
SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES COMUNS **24**
Artigo 25.º - Atos e atividades interditas 25

DISCUSSÃO PÚBLICA

COVILHÃ
MUNICÍPIO
A TECER O FUTURO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ
5.ª ALTERAÇÃO

REPUBLICAÇÃO INTEGRAL DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ

Artigo 26.º - Atos e atividades condicionados 25
SECÇÃO III – ÁREAS SUJEITAS A REGIMES DE PROTEÇÃO **26**
Subsecção I – Áreas de proteção parcial do tipo I **26**
Artigo 27.º - Âmbito e objetivos 27
Artigo 28.º - Disposições específicas 27
Subsecção II – Áreas de proteção parcial do tipo II **27**
Artigo 29.º - Âmbito e objetivos 27
Artigo 30.º - Disposições específicas 28
Subsecção III – Áreas de proteção parcial do tipo III **28**
Artigo 31.º - Âmbito e objetivos 28
Artigo 32.º - Disposições específicas 29
Subsecção IV – Áreas de proteção complementar **30**
Artigo 33.º - Âmbito e objetivos 30
Artigo 34.º - Disposições específicas 30
Subsecção V – Áreas de intervenção específica **31**
Artigo 35.º - Área de intervenção específica da Torre 31
SECÇÃO IV – USOS E ATIVIDADES **32**
Artigo 36.º - Agricultura e pecuária 32
Artigo 37.º - Edificações 32
Artigo 38.º - Turismo 32
Artigo 39.º - Infraestruturas 33

CAPÍTULO IV – ALBUFEIRA DA COVA DO VIRIATO **34**
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS **34**
Artigo 40.º - Atos e atividades interditas 34
SECÇÃO II – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO **35**
Subsecção I – Zonamento **35**
Artigo 41.º - Zonamento da zona de proteção 35
Subsecção I – Zonamento e atividades na zona de proteção **35**
Artigo 42.º - Zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira 35
Artigo 43.º - Ilha 35
Artigo 44.º - Espaço de recreio e lazer da albufeira da Cova do Viriato 36
Artigo 45.º - Espaço de proteção total 36

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS **36**
Artigo 46.º - Acompanhamento e atualização do PDM 36
Artigo 47.º - Entrada em vigor 36
Artigo 48.º - Planos eficazes 36
Artigo 49.º - Norma revogatória 37

Quadro N.º 1 – Quadro de parametrização de estacionamento **38**
Quadro N.º 2 – Parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva e de rede viária e equipamentos **39**

DISCUSSÃO PÚBLICA

REPUBLICAÇÃO INTEGRAL DO REGULAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e área de intervenção

O Plano Diretor 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.

Artigo 2.º

Natureza jurídica e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo.

2 — Quaisquer ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa, a realizar na área de intervenção do PDM, respeitarão obrigatoriamente disposições e indicações do presente Regulamento, da carta de ordenamento e das cartas de condicionantes, à escala de 1:25 000, anexa a este diploma e dele fazendo parte integrante, incluindo de forma dessegregada, a Planta de Ordenamento – Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela à escala 1:25.000, a Planta de Ordenamento – Zonamento da Albufeira da Cova do Viriato, à escala 1:10.000 e a Planta de Condicionantes – Albufeira da Cova do Viriato, à escala 1:10 000.

3 — Na ausência de instrumentos de planeamento de hierarquia inferior, as orientações e disposições do Plano são de aplicação direta.

Artigo 2.º-A

Aplicação cumulativa de normas

1 — Nas situações em que se verifique conflito entre as servidões e condicionantes previstas na lei e os usos previstos neste Plano prevalecem as primeiras.

2 – Nas situações em que se verifique a existência de incongruências entre a Carta de Ordenamento e as Plantas dessegregadas (Planta de Ordenamento – Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, Planta de Ordenamento – Zonamento da Albufeira da Cova do Viriato, e Planta de Condicionantes – Albufeira da Cova do Viriato) prevalecem as últimas, designadamente quanto ao limite do Parque Natural da Serra da Estrela e Zona de Proteção da Albufeira da Cova do Viriato.

3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, as normas transpostas dos planos especiais de ordenamento do território, constantes dos Capítulos III e IV, nomeadamente, do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE) e do Plano de Ordenamento da

DISCUSSÃO PÚBLICA

Albufeira da Cova do Viriato (POACV), vigoram cumulativamente com as restantes normas do PDM, prevalecendo as que contenham uma disciplina mais restritiva.

Artigo 3.º

Prazo de vigência

(Revogado).

CAPÍTULO II

Ordenamento da ocupação do solo

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos regulamentares, são adotadas as seguintes definições:

a) Perímetro urbano — conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos em cada aglomerado;
b) Parcela — área de terreno, ou prédio urbanizável, correspondente uma unidade cadastral;
c) Lote — área de terreno, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento;
d) Área de implantação — superfície de terrena ocupada pela implantação de uma edificação;
e) Área de construção (ou área bruta de construção) — somatório das áreas brutas de todos os pisos de uma 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;
f) Superfície impermeabilizada — área total de terreno ocupado por edificações, vias, passeios, estacionamentos, piscinas demais obras que impermeabilizem o terreno;
g) Índice de construção bruto — quociente da área bruta de construção pela área total da parcela a urbanizar;
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;
i) Índice de ocupação máximo — quociente da área de implantação pela área da parcela ou lote;
j) Percentagem de ocupação do solo — relação percentual entre a área de implantação e a área da parcela ou lote;
k) 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 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;

DISCUSSÃO PÚBLICA

l) [Anterior alínea m) – revogada].

m) Ilhas – toda a área de terreno, rodeada de água (no caso concreto da Albufeira da Cova do Viriato, acima da cota do NPA - 1557 m);

n) Margens – faixa de terreno, contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das Albufeiras de Águas Públicas tem uma largura de 30 m, medida na horizontal a partir do NPA; a margem dos cursos de águas não navegáveis nem flutuáveis tem largura de 10 m, medida na horizontal a partir da linha da crista do talude que limita o leito;

o) Nível de pleno armazenamento (NPA) – cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira (1557 m);

p) Plano de água – toda a área passível de ser ocupada pela albufeira correspondente ao NPA, delimitada pela cota de 1557 m na albufeirada Cova do Viriato;

q) Zona de proteção da albufeira – faixa terrestre de proteção à albufeira com uma largura máxima de 500 m, medidos na horizontal, a partir do NPA;

r) Zona reservada – faixa marginal à albufeira compreendida na zona de proteção, medida na horizontal a partir da linha que limita o leito das águas ao NPA. No caso da Albufeira de Cova do Viriato a zona de proteção tem uma largura máxima de 50 m.

s) Aglomerados rurais – áreas sociais rurais, consolidadas ou não, constituídas por um conjunto de edifícios contíguos ou vizinhos, com designação própria, que não se encontram integrados nos perímetros urbanos definidos nos planos municipais e que se encontram delimitados na Planta de Ordenamento – Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

SECÇÃO I

Usos dominantes do solo

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 5.º

Identificação dos espaços

Os espaços referidos na secção II deste capítulo, que se encontram delimitados na carta de ordenamento, devidamente identificados na respetiva legenda, incluindo as desagregadas com o zonamento da Albufeira da Cova do Viriato e o zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, são os seguintes:

a) Espaços urbanos;

b) Espaços urbanizáveis;

c) Espaços industriais;

d) Espaços para indústria extrativa;

e) Espaços agrícolas:

*e.*1) Áreas de grande aptidão agrícola;

e.2) Áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE;

DISCUSSÃO PÚBLICA

e.3) Áreas agrícolas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira;

f) Espaços agrícolas complementares e de proteção e enquadramento;
g) Espaços florestais;
h) Espaços naturais e culturais:
   h.1) Áreas de proteção e valorização ambiental;
   h.2) Áreas especiais de proteção (PNSE);
      i) Áreas de proteção e de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela;
      ii) Zona de proteção da Albufeira da Cova do Viriato;
   h.3) Áreas de proteção a património arquitetónico e arqueológico classificado;
i) Espaços-canais de infraestruturas;
j) Espaços especiais de infraestruturas turísticas;
k) Áreas críticas de reconversão urbanística;
l) Unidades operativas de planeamento.

SUBSECÇÃO II

Disposições comuns

Artigo 5.º-A

Defesa da Floresta contra Incêndio

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

Artigo 5.º-B

Incompatibilidade de usos e atividades

Consideram-se usos e atividades incompatíveis os que provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão de recusa de licenciamento, legalização ou autorização, as edificações, utilizações ou atividades que:

a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou de alguma forma criem condições de insalubridade;
b) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação nos termos do regime geral do património cultural;
c) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Sistema de Indústria Responsável (SIR) e no Regulamento Geral do Ruído;
d) Relativamente às questões paisagísticas configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação estética da envolvente nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às estremas, altura e volumetria da edificação;

DISCUSSÃO PÚBLICA

e) Perturbem ou agravem as condições de trânsito e estacionamento ou se traduzem em movimentos de cargas e descargas em regime permanente que prejudiquem a utilização da via pública – salvo nos casos em que é apresentado estudo técnico de tráfego que demonstre a sua viabilidade;
f) Não observem as disposições que vierem a ser estabelecidas em legislação específica, regulamentos municipais, planos de urbanização ou planos de pormenor a aprovar pelo município.

Artigo 5.º-C

Intervenção e integração de preexistências

1 — Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, que, cumpram pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não careçam de controlo prévio nos termos da lei ou do regulamento municipal;
b) Estejam licenciados, autorizados ou objeto de comunicação prévia aceite pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigue e desde que os respetivos atos se mantenham válidos e eficazes;
c) Constituam direitos ou 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.

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 e manutenções de uso nas seguintes situações cumulativas:

a) Desde que a intervenção seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública aplicáveis ao local;
b) Se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbana e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;
c) Que não originem ou tenham como efeito o agravamento das desconformidades com normas ou parâmetros urbanísticos estabelecidos.

3 — Para as edificações legalmente construídas que já excedam, os parâmetros urbanísticos definidos para cada categoria e subcategoria de espaços, é permitida a alteração e/ou ampliação desde que se enquadre numa das seguintes situações:

a) Seja para garantir as condições de segurança e salubridade das edificações;
b) Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada.

4 — Quando estejam em causa edificações afetas a atividades económicas legalmente existentes, podem ser legalizadas as ampliações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.

5 — Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações pré-existentes situadas fora do perímetro urbano, para turismo em espaço rural, desde que, no caso de estar sujeita a servidões

DISCUSSÃO PÚBLICA

e restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

Artigo 5.º-D

Legalização de construções não licenciadas ou autorizadas

1 — As edificações e/ou usos total ou parcialmente ilegais podem ser objeto de legalização, desde que cumpram as normas constantes do presente artigo.

2 — As atividades, estabelecimentos, explorações, instalações e edificações, abrangidas pelo regime extraordinário estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro seguem o procedimento previsto no respetivo diploma, considerando-se compatíveis com as categorias de espaço onde se inserem no caso de virem a obter parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

3 — É permitida a legalização de obras de construção de edificações e usos ilegais, desde que, cumulativamente:

a) Seja verificada através de prova documental a sua existência em data anterior à entrada em vigor do PDM da Covilhã, ratificado pela Resolução 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 comprovada a conformidade material com aquele instrumento de planeamento.
b) Seja garantido, mediante apresentação de termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, as condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações;
c) Seja comprovado que tal não gera situações de incompatibilidade nos termos definidos no artigo 5.º-B do presente Regulamento.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização realiza-se através da avaliação dos impactes de manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e os procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

5 – Os prazos máximos para a apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são as seguintes:

a) Para as situações referidas no n.º 2, o prazo estabelecido no respetivo diploma;
b) Para as edificações ou obras executadas em data anterior à entrada em vigor do PDM da Covilhã e em desconformidade com o mesmo, o prazo até 31 de dezembro de 2023.

DISCUSSÃO PÚBLICA

SECÇÃO II

Regime de administração urbanística dos espaços

Artigo 6.º

Hierarquia dos aglomerados urbanos

Com base na conjugação de diversos fatores, como sejam os quantitativos populacionais, a dimensão das atuais 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:

a) Nível 1 – perímetro da área urbana da Covilhã e eixo urbano TCT:
   Covilhã;
   Cantar-Galo;
   Tortosendo;
   Teixoso;
   Vila do Carvalho;
   Canhoso;
   Boidobra;
b) Nível 2:
   Paul;
   Ferro;
   Aldeia de São Francisco de Assis;
   Unhais da Serra;
   São Jorge da Beira;
   Dominguizo;
   Peraboa;
   Orjais;
   Erada;
   Vales do Rio;
   Verdelhos;
   Cortes do Meio;
   Casegas;
   Sobral de São Miguel;
   Barco;
   Peso;
   Vale Formoso;
   Penhas da Saúde;
   Panasqueira;
c) Nível 3:
   Coutada;
   Ourondo;
   Aldeia do Souto;
   Sarzedo;

DISCUSSÃO PÚBLICA

Outros núcleos dispersos.

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 identificável e disporem, entre outras, de infraestruturas 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.

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:

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 subsequentes;
b) *(Revogado.)*
c) (Revogado.)
d) (Revogado.)
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;
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;
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;
h) (Revogado.)

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.

4 — Estas ações devem sempre ter em conta os seguintes objetivos:

a) Recuperação, renovação ou reconversão dos sectores urbanos degradados;
b) Respeito pelas características que conferem identidade própria ao centro urbano, ou ao sector onde a ação incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitetónico e ou paisagístico;
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 coletivos, de habitação ou serviços, de resolução de problemas de tráfego e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer;

DISCUSSÃO PÚBLICA

d) Reabilitação dos espaços industriais degradados, ou dos armazéns devolutos, com eventual reutilização devidamente justificada;
e) Manutenção e valorização das linhas de água existentes, através da criação de espaços verdes de desenvolvimento linear;
f) Garantia da qualidade do desenho urbano.

5 — Nestes espaços, a construção de novas edificações pode efetuar-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 infraestruturas.

6 — Pontualmente, e caso se justifique, a inexistência parcial ou total de redes públicas de infraestruturas não é impeditiva de construção, desde que se adotem 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 recetor.

7 — *(Revogado.)*

8 — Os estabelecimentos industriais são incompatíveis com as zonas habitacionais desde que se verifiquem os pressupostos definidos no artigo 5.º-B do presente regulamento.

9 — Os estabelecimentos industriais do tipo 1 e 2 atualmente existentes em meio urbano deverão, sempre que viável, ser conduzidos a relocalizarem-se nas zonas industriais expressamente previstas; enquanto se verificarem as condições que impossibilitam esta relocalização, 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.

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 estabelecido no artigo 11.º do 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 n.º 2, anexo ao presente Regulamento para o dimensionamento das áreas de cedência.

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.

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:

DISCUSSÃO PÚBLICA

Nas faixas do terreno compreendidas entre os limites das vias públicas pavimentadas e as linhas paralelas a estes, à distância de 30 m ≤ 1,66 (5 m3/m2);

No restante terreno não abrangido pelo anteriormente disposto ≤ 0,66 (2 m3/m2).

a) O volume global de construção permitida que assim se obtém não inclui garagens e áreas destinadas a instalações técnicas especiais.
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 projetos de loteamento com alvará em vigor.

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.

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.

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 artigo, em casos devidamente justificados, desde que cumpram os seguintes condicionamentos:

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;
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;
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;
d) *(Revogada)*;
e) *(Revogada)*.

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 nas alíneas *c*), se aplicável.

7 — *(Revogado).*

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.

9 — A área compreendida no interior do perímetro da área urbana da Covilhã e eixo urbano TCT (UOP 1) será objeto de plano de urbanização.

10 — O centro histórico da cidade da Covilhã, assinalado na carta de síntese de ordenamento como UOP2, será objeto de plano de pormenor.

DISCUSSÃO PÚBLICA

11 — A zona de edificação dispersa de Cantar-Galo, assinalada na carta de ordenamento enquanto área crítica de reconversão urbanística (UOP 6), constituirá objeto de plano de pormenor.

12 — Até à concretização dos planos referidos nos n.os 9 a 11, adotar-se-ão para essas áreas os parâmetros genéricos estabelecidos no presente artigo.

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.

14 — Em todos os casos de sobreposição das 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 proteções legais, sendo interdita a construção no leito das linhas de água.

15 — *(Revogado).*

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.

2 — Para uma correta definição destes espaços e para a sua articulação com os espaços urbanos contíguos ou envolventes, devem as ações 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.

a) Na sua elaboração, estes planos deverão observar os parâmetros estipulados no n.º 2 do artigo 10.º do presente Regulamento.
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 %.

3 — As ações a desenvolver no âmbito destes planos devem sempre tomar em conta os seguintes objetivos específicos:

a) Contenção do alastramento urbano desordenado, não infraestruturado e de expressão urbanística desqualificada;
b) Constituição de zonas de defesa e de controlo do impacte ambiental sobre a paisagem envolvente;
c) Inclusão de equipamentos coletivos, 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;
d) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos de cheias e suas margens, constituindo uma estrutura verde de dimensão e escala apropriadas;

DISCUSSÃO PÚBLICA

e) Assegurar os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, de equipamentos coletivos, de estacionamento e de perfis de arruamentos definidos nos Quadros n.º 1 e 2 anexos ao presente regulamento;
f) Garantir a qualidade técnica e estética do desenho urbano nos planos de pormenor.

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.

5 — Aplicam-se as disposições constantes dos n.os 8, 9 e 10 do artigo 7.º.

6 — *(Revogado).*

Artigo 10.º

Espaços Urbanizáveis – Condições de edificabilidade

1 — As áreas compreendidas nestas zonas destinam-se à criação de novos conjuntos residenciais e demais funções urbanas e respetivos equipamentos e infraestruturas, devendo ser definidas através de planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada.

2 — A edificação nestas zonas, até à elaboração destes planos, obedecerá aos seguintes parâmetros genéricos:

a) Aglomerados urbanos de nível 1:
Índice de construção bruto máximo igual a 0,6;
Densidade habitacional máxima igual a 50 fogos/ha;
b) Aglomerados urbanos de nível 2:
Índice de construção bruto máximo igual a 0,4;
Densidade habitacional bruta máxima igual a 34 fogos/ha;
c) Aglomerados urbanos de nível 3:
Índice de construção bruto máximo igual a 0,3;
Densidade habitacional bruta máxima igual a 25 fogos/ha.

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 coletiva, bem como de equipamentos coletivos, constantes dos quadros n.os 1 e 2 anexos ao presente Regulamento.

4 — As cedências de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos coletivos poderão ser substituídas por compensações ao município, em numerário ou espécie, conforme regulamento a aprovar pela Assembleia Municipal.

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.

Artigo 11.º

Espaços industriais existentes

DISCUSSÃO PÚBLICA

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 e de aproveitamento de recursos energéticos, armazéns e comércios e serviços.

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 proteção entre o limite da unidade industrial e as zonas residenciais e de equipamentos coletivos contíguas, condicionando-se a localização de estabelecimentos industriais do tipo 1 ou 2 aos lotes que permitam afastamentos de, pelo menos, 50 m a qualquer habitação ou equipamento público existente;
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.

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.

4 — Os estabelecimentos industriais do tipo 1, 2 e 3 existentes à data da publicação do PDM só poderão proceder à alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos, se:

a) Não agravarem as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;
b) Demonstrarem que os aspetos de proteção ambiental são cumpridos;
c) Não criarem efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
d) *(Revogada)*.

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.

Artigo 12.º

Espaços industriais propostos

1 — Os espaços industriais propostos destinam-se à implantação de usos industriais, podendo também admitir operações de gestão de resíduos e de aproveitamento de recursos energéticos, usos comerciais, de serviços e armazéns, bem como estruturas de apoio a atividades do sector primário.

2 — O licenciamento de novas atividades industriais far-se-á prioritariamente nos perímetros industriais da Covilhã e de Tortosendo, conforme definidos na carta 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 atividade não seja compatível com a localização em espaços urbanos ou urbanizáveis ou outros espaços.

3 — Com vista à salvaguarda da qualidade ambiental, nestes espaços observar-se-ão as seguintes condicionantes:

a) Interdição de edificação para fins habitacionais;

DISCUSSÃO PÚBLICA

b) Realização de estudos específicos com vista ao estabelecimento de ações minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio ambiente, as atividades e as populações;
c) Previsão de uma faixa de proteção 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;
d) Plantação de uma cortina arbórea que ocupe pelo menos 60% da faixa de proteção atrás referida, onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, possuindo espessura e altura suficientes para minimizar o contacto visual a partir de zonas residenciais ou de equipamentos públicos próximos;
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.

4 — *(Revogado)*.

5 — *(Revogado).*

6 — É permitida a localização de unidades industriais fora dos espaços industriais definidos no presente plano, desde que sejam respeitadas cumulativamente as seguintes condições:

a) A atividade a implementar não colida com as prerrogativas da classe de espaço em que se insere;
b) Coeficiente volumétrico máximo permitido para a instalação industrial, incluindo anexos, igual a 0,5 m3/m2;
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;
d) A altura máxima de qualquer corpo da construção, excetuando depósitos de água, silos ou instalações especiais tecnicamente justificáveis, não pode ultrapassar os 6,5 m;
e) O afastamento mínimo da construção aos limites da parcela será igual a 10 m;
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;
g) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;
h) Os efluentes resultantes da produção industrial apenas poderão ser lançados em linhas de drenagem natural, após tratamento bacteriológico e químico em estação própria;
i) Os espaços livres não impermeabilizados serão ajardinados e arborizados;
j) Os edifícios industriais, armazéns e depósitos serão protegidos por faixas de árvores, constituindo uma estrutura verde de enquadramento e proteção que impossibilite o contacto visual com as edificações industriais.

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

DISCUSSÃO PÚBLICA

instalações técnicas especiais ou em resultado de usos ou funções específicas e associadas ao *lay-out* da atividade.

Artigo 13.º

Espaços para indústria extrativa

1 — Os espaços para indústria extrativa são constituídos pelas áreas assinaladas na carta de ordenamento onde se levam a efeito atividades de extração de recursos do subsolo e onde se admitem usos e atividades de aproveitamento de recursos energéticos.

2 — Os exploradores deverão dar cumprimento ao plano de recuperação paisagística aprovado pela entidade competente, nos termos da legislação em vigor.

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.

Artigo 14.º

Espaços agrícolas

1 — Os espaços agrícolas, sendo aqueles que possuem as características mais adequadas à atividade 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.

2 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se no entanto, os usos habitacionais de apoio à agricultura e pecuária, bem como outras atividades ou utilizações compatíveis com o uso dominante, designadamente de aproveitamento de recursos energéticos e de turismo em espaço rural, nos termos que se explicitam nos números seguintes.

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) 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;
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 m^2, excluindo arrecadações e garagens;
c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 400 m^2/ha;
d) A altura máxima das edificações, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;
e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela deverá cumprir com as disposições constantes PMDFCI sem prejuízo do regime da garantia do existente, das disposições constantes no SGIFR e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública;
f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;

DISCUSSÃO PÚBLICA

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, 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.

4 — Nas áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE, destacadas enquanto tal na Planta de Ordenamento – Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, vigora o regime estabelecido no anterior n.º 3, bem como as disposições do capítulo III – Parque Natural da Serra da Estrela, do presente regulamento.

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 agroflorestais, 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, agroturismo 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, respetivamente para terrenos arvenses, hortícolas ou de sequeiro;
b) O índice de ocupação bruto, incluindo 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 m^2, excluindo arrecadações e garagens;
c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 600 m^2/ha;
d) A altura máxima das edificações, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;
e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;
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 30% da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agropecuário, florestal ou turístico;
h) A edificabilidade para usos não agrícolas só será permitida caso não afete negativamente as áreas envolventes, nomeadamente do ponto de vista paisagístico.

DISCUSSÃO PÚBLICA

Artigo 15.º

Espaços agrícolas complementares e de proteção e enquadramento

1 — Os espaços agrícolas complementares e de proteção e enquadramento incluem áreas de uso predominantemente agrícola, intersticiais aos espaços delimitados, admitindo-se outras atividades ou utilizações compatíveis com o uso dominante, tais como as habitacionais, industriais (nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 12.º do presente Regulamento), de aproveitamento de recursos energéticos, agroalimentares e turísticos, desde que salvaguardada

a devida proteção aos recursos naturais. Pode ainda admitir-se a edificação de equipamentos coletivos de interesse social.

2 — Nestes espaços a edificação deve obedecer às seguintes disposições:

a) A área da parcela deverá ser maior ou igual à unidade mínima de cultura;
b) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,08;
c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 1000 m2/ha;
d) A altura máxima das edificações, excetuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;
e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela deverá cumprir com as disposições constantes PMDFCI sem prejuízo do regime da garantia do existente, das disposições constantes no SGIFR e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública;
f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão assegurados por sistemas autónomos;
g) *(Revogada).*

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:

a) Seja reconhecido pela Assembleia Municipal o relevante interesse municipal da atividade associada à operação urbanística e;
b) Não seja ultrapassada uma área bruta de construção de 2000 m^2 no caso de estabelecimentos industriais ou de equipamentos coletivos de interesse social;
c) Não seja ultrapassada uma área bruta de construção de 1000 m^2 no caso de empreendimentos de turismo em espaço rural;
d) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela cumpra com o estabelecido no SGIFR, PMDFCI e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública.

4 — As edificações consideradas só poderão ser permitidas no caso de não afetarem negativamente as áreas envolventes, nomeadamente do ponto de vista paisagístico.

Artigo 16.º

Espaços florestais

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.

2 — Nas áreas incluídas nestes espaços admite-se os usos habitacionais, de apoio às atividades agrícolas, agropecuárias ou florestais, de aproveitamento de recursos energéticos, bem como a localização de equipamentos turísticos, atendendo às seguintes disposições:

a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2 ha;

DISCUSSÃO PÚBLICA

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;
c) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 400 m2/ha;
d) A altura máxima das edificações, excetuando silos, depósitos de água e instalações técnicas especiais, é de dois pisos;
e) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela deverá cumprir com as disposições constantes no PMDFCI, sem prejuízo do regime da garantia do existente, das disposições constantes no SGIFR e nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública;
f) O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;
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, 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.

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.

4 — Admite-se nestes espaços a instalação de indústrias conexas com a atividade exercida, bem como a ampliação ou alteração dos estabelecimentos industriais existentes.

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.

2 — Nestes espaços, onde se privilegia a proteção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de proteção e valorização ambiental, as áreas especiais de proteção (Áreas de proteção e de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela e Zona de proteção da Albufeira da Cova do Viriato) e ainda as áreas de proteção a património arquitetónico e arqueológico classificado.

3 — As áreas de proteção e valorização ambiental, tal como delimitadas na carta de síntese de ordenamento, correspondem a áreas abrangidas pelos diversos ecossistemas, onde vigora o estipulado no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

4 — Nas áreas especiais de proteção (áreas incluídas no perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela), nomeadamente, as Áreas de proteção e de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela e a Zona de proteção da Albufeira da Cova do Viriato, estão definidas, respetivamente, na Planta de ordenamento – zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela e na Planta de ordenamento – zonamento da Albufeira da Cova do Viriato.

5 — O licenciamento de todo e qualquer uso para as áreas incluídas no perímetro do PNSE e para a área abrangida pela zona de proteção da Albufeira da Cova do Viriato carece de parecer das entidades competentes, estando os seus regimes estabelecidos, respetivamente, no capítulo III e Capítulo IV, do presente regulamento.

DISCUSSÃO PÚBLICA

6 — Consideram-se áreas de proteção a património arquitetónico os locais assinalados na carta de ordenamento, nos quais se considera uma zona de proteção 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, 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 proteção a património arqueológico, os locais assinalados na carta de ordenamento, nos quais se considera uma zona de proteção de 50 m em redor dos limites da ocorrência.

8 — Nos termos da legislação em vigor, os bens imóveis em vias de classificação gozam da mesma proteção jurídica daqueles que estão classificados, sendo-lhes aplicado o estabelecido nos anteriores n.os 6 e 7.

9 — Toda a intervenção nas áreas referidas nos anteriores n.os 6, 7 e 8 carece de parecer da entidade competente.

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 ação que possa conduzir à obstrução ou deterioração dessas vistas, sem prejuízo das competências legais da Junta Autónoma de Estradas sobre esta matéria.

11 – A atividade de recreio e lazer é de uso compatível nas áreas correspondentes à categoria dos espaços naturais e culturais, salvaguardadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 18.º

Espaços-canal

1 — Os espaços-canais correspondem a corredores ativados por infraestruturas 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 elétricas de alta, média e baixa tensão e telecomunicações.

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:

a) Eixo variante à cidade da Covilhã:
   Manutenção de faixas de proteção *non aedificandi* de 50 m ao eixo da via para um e outro lado;
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:
   Manutenção de faixas de proteção *non aedificandi* de 20 m ao eixo da via para um e outro lado;
c) Vias de ligação entre o eixo urbano TCT e o eixo variante à cidade:
   Manutenção de faixas de proteção *non aedificandi* de 15 m ao eixo da via para um e outro lado;
d) Novas vias propostas:

DISCUSSÃO PÚBLICA

Manutenção de faixas de proteção *non aedificandi* de 50 m ao eixo dos traçados para um e outro lado, até à elaboração dos respetivos projetos;

Manutenção de faixas de proteção *non aedificandi* de 15 m ao eixo das vias para um e outro lado, após aprovação dos respetivos projetos.

3 — *(Revogado)*.

4 — *(Revogado)*.

5 — *(Revogado)*.

6 — *(Revogado)*.

7 — *(Revogado)*.

8 — *(Revogado)*.

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.

Artigo 19.º

Espaços especiais de infraestruturas turísticas

1 — Os espaços especiais de infraestruturas 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 atividades económicas ligadas ao recreio e lazer.

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.

3 — Nestes espaços interditam-se todas as ações que pela sua natureza, dimensão ou características sejam inadequadas à atividade turística.

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.

5 — Os empreendimentos turísticos a implementar devem refletir uma elevada exigência de qualidade, quer nos aspetos estéticos e arquitetónicos, quer no respeito pela integração paisagística.

6 — As soluções a adotar para as redes de infraestruturas básicas devem ser estudadas por forma a reduzir todo o impacte desfavorável ao meio ambiente.

7 — A zona do Parque de Campismo das Penhas da Saúde destina-se exclusivamente aos usos compatíveis com esta atividade.

DISCUSSÃO PÚBLICA

Artigo 20.º

Áreas 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.

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.

3 — A edificação nestas áreas rege-se pelo estabelecido nos n.os 11 a 13 do artigo 8.º

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 respetiva 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 objeto 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 respetivo nível.

2 — As albufeiras de barragem existentes e a prevista, bem como as respetivas áreas circundantes, constituem igualmente unidades operativas de planeamento, a estudar em planos de detalhe apropriado que conduzam a soluções de conjunto, tendo em vista objetivos de defesa e proteção ecológica e paisagística.

3 — São consideradas unidades operativas de planeamento especiais, a estudar em planos de detalhe apropriado que conduzam a soluções de conjunto, constituídas no âmbito do PDM e expressas na carta de ordenamento, as seguintes:

UOP 1 — perímetro da área urbana da Grande Covilhã (TCT);
UOP 2 — centro histórico da cidade da Covilhã;
UOP 3 — parque industrial e tecnológico do Tortosendo;
UOP 4 — pólo IV da Universidade da Beira Interior (Tortosendo);
UOP 5 — Penhas da Saúde — área crítica de reconversão urbanística;
UOP 6 — Cantar-Galo — área crítica de reconversão urbanística;
UOP 7 — albufeira de barragem da Cova do Viriato e área circundante;
UOP 8 — albufeira de barragem do Covão do Ferro e área circundante;
UOP 9 — albufeira de barragem prevista para a ribeira das Cortes e área circundante;
UOP 10 — área de lazer ribeirinha da Quinta da França;
UOP 11 — área de lazer ribeirinha do Barco;
UOP 12 — área de lazer ribeirinha do Ourondo;

DISCUSSÃO PÚBLICA

UOP 13 — zona do aeródromo;
UOP 14 — zona do golfe;
UOP 15 — enquadramento da zona das Águas do Limite;
UOP 16 — perímetro urbano de Unhais da Serra;
UOP 17.1 — pólo I da Universidade da Beira Interior;
UOP 17.2 — pólo II da Universidade da Beira Interior (Santo António);
UOP 18 — pólo III da Universidade da Beira Interior;
UOP 19 — pólo V da Universidade da Beira Interior (Sineiro);
UOP 20 – área de intervenção específica da Torre.

Artigo 22.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Para além do que se estabelece no presente Regulamento para os espaços-canais 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, outras condicionantes e de forma dessegregada da Albufeira da Cova do Viriato), para as quais vigora o estipulado na lei:

a) REN — Reserva Ecológica Nacional;
b) RAN — Reserva Agrícola Nacional;
c) Domínio público hídrico;
d) Zona terrestre de proteção das albufeiras;
e) Zona adjacente ao rio Zêzere;
f) Perímetros florestais/baldios;
g) Áreas percorridas por incêndios;
h) Parque Natural da Serra da Estrela;
i) Mata Nacional da Covilhã;
j) Projeto de Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira;
k) Áreas afetas à exploração de inertes;
l) Baldios das Penhas da Saúde;
m) Centro radioelétrico da estação emissora da RDP;
n) Captações de água para abastecimento público;
o) Estações de tratamento de águas residuais;
p) Marcos geodésicos;
q) Termas de Unhais da Serra;
r) (Revogado);
s) Outros condicionamentos.

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.

3 — *(Revogado)*.

DISCUSSÃO PÚBLICA

4 — *(Revogado)*.

5 — *(Revogado)*.

6 — *(Revogado)*.

7 — *(Revogado)*.

8 — *(Revogado)*.

9 — No território concelhio abrangido pelo limite do Parque Natural da Serra da Estrela, cuja área de intervenção se encontra definida na planta de ordenamento – zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela, vigora o regime estabelecido, no capítulo III do presente regulamento.

10 — *(Revogado)*.

11 — *(Revogado)*.

12 — *(Revogado)*.

13 — *(Revogado)*.

14 — *(Revogado)*.

15 — *(Revogado)*.

16 — *(Revogado)*.

17 — *(Revogado)*.

18 — *(Revogado)*.

19 — *(Revogado).*

20 — *(Revogado)*.

21 — *(Revogado)*.

Artigo 23.º

Estacionamento

1 — Para os espaços urbanos e urbanizáveis, em todos os casos de urbanização, serão obrigatoriamente consideradas áreas de estacionamento de veículos nas proporções mínimas, constantes do quadro n.º 1 anexo ao presente Regulamento.

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.

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.

4 — *(Revogado)*.

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.

CAPÍTULO III

DISCUSSÃO PÚBLICA

Parque Natural da Serra da Estrela

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 24.º

Âmbito e tipologias

1 – A área de incidência do PNSE integra áreas prioritárias para a conservação da natureza e da biodiversidade e inegáveis valores paisagísticos e culturais, que estão sujeitas a diferentes níveis de proteção e de uso.

2 – O nível de proteção de cada tipo de área é definido de acordo com a importância dos valores naturais presentes e a respetiva sensibilidade ecológica, estando a sua delimitação expressa na planta de ordenamento – zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela.

3 – Encontram-se sujeitas a regime de proteção, em função dos tipos estabelecidos, ordenados de forma decrescente do nível de proteção, definido na Secção III do presente capítulo, as áreas do PNSE a seguir identificadas nas seguintes tipologias:

a) Áreas de proteção parcial do tipo I;
b) Áreas de proteção parcial do tipo II;
c) Áreas de proteção parcial do tipo III;
d) Áreas de proteção complementar.

4 – Foi definida a seguinte área de intervenção específica:

Área de intervenção específica da Torre.

5 – As áreas não abrangidas por regime de proteção correspondem aos perímetros urbanos e aos aglomerados rurais / populacionais de planos municipais em vigor.

SECÇÃO II

Disposições comuns

Artigo 25.º

Atos e atividades interditas

Na área de intervenção do PNSE, para além das interdições previstas em legislação específica e sem prejuízo das disposições do presente capítulo para as áreas sujeitas a regimes de proteção, são interditos os seguintes atos e atividades:

a) A realização de operações de loteamento nas áreas sujeitas a regime de proteção;
b) A instalação de empreendimentos de turísticos, exceto os que revistam a tipologia de empreendimentos de turismo da natureza;

DISCUSSÃO PÚBLICA

c) A instalação de novos estabelecimentos comerciais nas áreas sujeitas a regime de proteção, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, exceto quando localizados em áreas de proteção complementar;
d) A instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
e) A instalação ou ampliação de aterros destinados a resíduos perigosos, não perigosos ou inertes, ou de locais de armazenamento de materiais de construção de demolição de sucata, e de veículos em fim de vida ou de outros resíduos sólidos e operações de gestão de resíduos que causem impacte visual negativo ou poluam o solo, o ar ou a água, bem como o vazamento de quaisquer resíduos fora dos locais para tal destinados.

Artigo 26.º

Atos e atividades condicionados

1 – Sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como as disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regimes de proteção, ficam sujeitos a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, nas áreas sujeitas a regimes de proteção, os seguintes atos e atividades:

a) A realização de obras de construção, alteração, ampliação ou reconstrução;
b) A instalação, a alteração e a ampliação de explorações ou instalações agrícolas, agropecuárias e agroindustriais, estufas, viveiros;
c) A instalação ou a alteração de estabelecimentos industriais dos tipos 2 e 3;
d) A instalação de infraestruturas de produção, distribuição e transporte de energia elétrica, de telecomunicações, de transporte de gás natural, de distribuição e transporte de água, de saneamento básico ou de aproveitamento energético;
e) A exploração de recursos geológicos, hidrogeológicos e de jazigos minerais e a instalação e alterações dos respetivos anexos de apoio à exploração;
f) A construção ou ampliação de empreendimentos de turismo da natureza;
g) A instalação e ampliação de equipamentos de lazer e recreio;
h) A abertura ou alteração de vias, incluindo as obras de beneficiação, bem como acessos de carácter agrícola e florestal.

2 – Sem prejuízo dos pareceres, das autorizações ou das aprovações legalmente exigíveis, bem como das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regimes de proteção, nas áreas sujeitas a regime de proteção ficam sujeitas a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, os seguintes atos e atividades:

a) A alteração da morfologia do solo ou a remoção do solo arável;
b) A alteração do coberto vegetal através do corte de vegetação arbórea e arbustiva, da realização de cortes de povoamentos florestais, com exceção das ações decorrentes do exercício das atividades agrícola e florestal e das ações previstas no Programa de Ação Nacional para o Controlo do Nemátodo da Madeira do Pinheiro e no Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios;
c) A instalação de novos povoamentos florestais ou a sua reconversão;

DISCUSSÃO PÚBLICA

d) A destruição ou alteração de sebes vivas dos campos agrícolas e de muros de pedra e a instalação de vedações;
e) A instalação ou ampliação de estabelecimentos aquícolas;
f) A utilização de produtos explosivos, assim como a instalação de depósitos desses produtos ou de combustíveis, incluindo postos de combustível;
g) A edificação de muros de vedação até 1,8 m de altura que não confinem com a via pública e de muros de suporte de terras até uma altura de 2 m ou que não alterem significativamente a topografia dos terrenos existentes;
h) A instalação de painéis solares fotovoltaicos ou geradores eólicos associada a edificação principal, para produção de energias renováveis, incluindo de microprodução, que não excedam, no primeiro caso, a área de cobertura da edificação e a cércea desta em 1 m de altura e, no segundo, a cércea da mesma em 4 m e que o equipamento gerador não tenha raio superior a 1,5 m, bem como de coletores solares térmicos para aquecimento de águas sanitárias que não excedam os limites previstos para os painéis solares fotovoltaicos.

3 – Ficam sujeitas a comunicação prévia obrigatória à Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade a realização das obras de escassa relevância urbanística a seguir identificadas:

a) As edificações, contíguas ou não, ao edifício principal com altura não superior a 2,2 m ou, em alternativa, à cércea do rés-do-chão do edifício principal com área igual ou inferior a 10 m2 e que não confinem com a via pública;
b) A edificação de estufas de jardim com altura inferior a 3 m e área igual ou inferior a 20 m^2;
c) As pequenas obras de arranjo e melhoramento da área envolvente das edificações que não afetem área do domínio público;
d) A edificação de equipamento lúdico ou de lazer associado a edificação principal com área inferior à desta última;
e) A demolição das edificações referidas nas alíneas anteriores.

SECÇÃO III

Áreas sujeitas a regimes de proteção

SUBSECÇÃO I

Áreas de proteção parcial do tipo I

Artigo 27.º

Âmbito e objetivos

As áreas de proteção parcial do tipo I compreendem os espaços onde predominam sistemas e valores naturais de interesse excecional, incluindo formações geológicas e paisagens pouco

DISCUSSÃO PÚBLICA

humanizadas e que apresentam no seu conjunto um carácter de elevada sensibilidade ecológica, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
b) A preservação das formações geológicas e dos valores paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e biodiversidade.

Artigo 28.º

Disposições específicas

Sem prejuízo do disposto no artigo 25.º e demais legislação aplicável, nas áreas de proteção parcial do tipo I são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, alteração, reconstrução e ampliação de edificações, com exceção das que forem necessárias ao apoio de atividades de conservação da natureza;
b) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica, designadamente parques eólicos ou aproveitamentos hídricos;
c) A instalação de aproveitamentos hídricos para o abastecimento público ou rega;
d) A prospeção, a pesquisa e exploração de massas minerais;
e) Abertura de estradas, caminhos ou trilhos, bem como a beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, com exceção das operações de manutenção de caminhos agrícolas, bem como das estradas e caminhos florestais.

SUBSECÇÃO II

Áreas de proteção parcial do tipo II

Artigo 29.º

Âmbito e objetivos

1 – As áreas de proteção parcial do tipo II compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante ou, tratando-se de valores excecionais, que apresentam uma sensibilidade ecológica moderada, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
b) A preservação das formações geológicas e dos valores biológicos e paisagísticos relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;
c) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

Artigo 30.º

Disposições específicas

DISCUSSÃO PÚBLICA

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 25.º e demais legislação aplicável, nas áreas de proteção parcial do tipo II são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
b) As obras de ampliação ou a alteração de edificações existentes, exceto as previstas no âmbito de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
c) A instalação de infra -estruturas de produção de energia elétrica, exceto no caso previsto na alínea c) do n.º 3;
d) A prospeção, a pesquisa e exploração de massas minerais;
e) A abertura de novas vias, com exceção das indispensáveis para as atividades agrícolas e florestais e desde que assegurada a salvaguarda dos valores naturais.

2 – Excetuam-se do disposto no número anterior as ações definidas no concurso de conceção previsto para a área de intervenção específica da Torre, as quais se encontram sujeitas a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade

3 – Para além do disposto no artigo 26.º, nas áreas de proteção parcial do tipo II encontram-se ainda sujeitas a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, as seguintes atividades:

a) As obras de alteração, ampliação e reconstrução de edificações e infra -estruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais, destinadas à realização de ações de conservação da natureza ou necessárias à realização de atividades de animação ambiental;
b) A alteração ou reconstrução de edificações existentes;
c) A instalação de novos aproveitamentos hídricos para abastecimento público ou para rega, e de pequenos aproveitamentos hidroelétricos.

SUBSECÇÃO III

Áreas de proteção parcial do tipo III

Artigo 31.º

Âmbito e objetivos

1 – As áreas de proteção parcial do tipo III compreendem os espaços que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante, que apresentam moderada sensibilidade ecológica e que dependem dos sistemas culturais tradicionais, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção do estado de conservação favorável das espécies e dos habitats naturais e o funcionamento dos ecossistemas;
b) O uso sustentável dos recursos naturais;
c) A preservação dos valores paisagísticos e culturais;

DISCUSSÃO PÚBLICA

d) A valorização das atividades tradicionais da região da serra da Estrela.

Artigo 32.º

Disposições específicas

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 25.º e demais legislação aplicável, nas áreas de proteção parcial do tipo III são interditas as seguintes atividades:

a) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo;
b) A prospeção, a pesquisa e exploração de massas minerais.

2 — Para além do disposto no artigo 26º, nas áreas de proteção parcial do tipo III encontram-se ainda sujeitas a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, as seguintes atividades:

a) As obras de alteração, ampliação e reconstrução de edificações e infraestruturas de apoio às atividades agrícolas e florestais ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
b) A alteração ou reconstrução de edificações existentes;
c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
d) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos.

3— Nas áreas de intervenção específica do tipo III é permitida a construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais desde que cumpram as seguintes condições:

a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;
b) A área de implantação não pode exceder 300 m2;
c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

4— Nas áreas de proteção parcial do tipo III, as obras de ampliação devem observar os seguintes critérios:

a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 20 000 m2, não ultrapassando a área de implantação de 200 m2 e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 20 000 m2, na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

SUBSECÇÃO IV

Áreas de proteção complementar

DISCUSSÃO PÚBLICA

Artigo 33.º

Âmbito e objetivos

1— As áreas de proteção complementar compreendem os espaços humanizados onde predominam áreas rurais com valores paisagísticos e culturais relevantes, de moderada sensibilidade ecológica, cuja manutenção pressupõe a intervenção humana, e onde as ações de gestão devem promover o equilíbrio entre os objetivos da conservação da natureza e do desenvolvimento social e económico local, às quais estão associados os seguintes objetivos:

a) A manutenção dos espaços rurais, assegurando a conservação dos valores paisagísticos e culturais;
b) O uso sustentável dos recursos naturais;
c) A valorização das atividades tradicionais de natureza agrícola, florestal, pastoril ou de exploração de outros recursos que constituam o suporte ou que sejam compatíveis com os valores paisagísticos e ambientais a preservar;
d) O amortecimento de impactes ambientais decorrentes de atividades humanas suscetíveis de afetar as áreas de proteção parcial.

Artigo 34.º

Disposições específicas

1 — Para além do disposto no artigo 26.º, nas áreas de proteção complementar, encontram-se sujeitas a parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade, as seguintes atividades:

a) A extração de recursos geológicos, bem como de ações de prospeção e pesquisa de massas minerais;
b) A instalação de novos estabelecimentos comerciais, sejam de restauração e ou de bebidas ou outros de natureza não alimentar, desde que integrados nos programas de ocupação das áreas prioritárias de valorização ambiental ou inseridos em projetos de valorização do património edificado;
c) A instalação de aproveitamentos hídricos para abastecimento público, para rega ou para produção de energia elétrica;
d) A instalação de aproveitamentos de energias renováveis não incluídos na alínea anterior, nomeadamente os parques eólicos;
e) As obras de alteração, ampliação e reconstrução de edificações e infra -estruturas de apoio às atividades agrícolas, florestais ou de exploração de massas minerais ou destinadas à realização de ações de conservação da natureza;
f) A alteração ou reconstrução de edificações existentes;
g) A realização de obras de construção e ampliação de edificações, exceto as previstas nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo.

2 — Nas áreas de proteção complementar é permitida a construção ou ampliação de edifícios de apoio às atividades agrícolas e florestais desde que cumpram as seguintes condições:

a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,02;

DISCUSSÃO PÚBLICA

b) A área de implantação não pode exceder 300 m2;
c) A altura máxima da edificação permitida é de 4,5 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.

3 — Nas áreas de proteção complementar, as obras de ampliação devem observar os seguintes critérios:

a) A ampliação de edifícios de habitação e respetivos anexos, desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 7500 m2, não ultrapassando a área de implantação de 200 m2 e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m;
b) A ampliação de edifícios de habitação, mesmo que inseridos em terrenos com área inferior a 7500 m2, na proporção indispensável à obtenção de condições mínimas de habitabilidade, não ultrapassando 20 % da área de implantação do edifício existente.

4 — Nas áreas de proteção complementar, a construção ou ampliação de edifícios, equipamentos desportivos e parques de campismo, assim como de estabelecimentos industriais de transformação de matérias-primas locais, pode ser realizada desde que inseridos em terrenos com a área mínima de 10 000 m2, não ultrapassando o índice de impermeabilização de 0,1, a área de implantação de 2000 m2 e cuja altura da edificação não exceda 6,5 m.

SUBSECÇÃO V

Áreas de intervenção específica

Artigo 35.º

Área de intervenção específica da Torre

1 — As áreas de intervenção específica compreendem espaços e sítios de interesse natural relevante que requerem a tomada de ações especiais de salvaguarda ou valorização.

2 — O objetivo principal da área de intervenção específica da Torre é a recuperação e requalificação da área abrangida, designadamente das edificações existentes.

3 — Visando a prossecução do objetivo referido no número anterior preveem-se as seguintes ações a concretizar através da execução da UOP 20:

a) Reabilitação ambiental e paisagística da área;
b) Requalificação das áreas edificadas através da adoção de medidas destinadas à valorização do espaço público e do parque edificado, nomeadamente através da substituição ou demolição das construções existentes e da construção de equipamentos;
c) Programação de intervenções, com identificação das ações a desenvolver, calendário de execução e custos.

SECÇÃO IV

Usos e atividades

DISCUSSÃO PÚBLICA

Artigo 36.º

Agricultura e pecuária

Nas áreas de proteção parcial do tipo II não é permitida a conversão de áreas naturais em áreas agrícolas, exceto quando as áreas convertidas se tratem de pastagens cuja utilização tenha sido interrompida.

Artigo 37.º

Edificações

1 — Todos os projetos de edificações e infraestruturas fora dos perímetros urbanos e dos aglomerados rurais devem respeitar os valores paisagísticos do local em que se inserem.

2 — São obrigatórias a recuperação e o tratamento paisagístico das áreas alteradas pelas obras de edificação.

3 — Os projetos são acompanhados, além do disposto na legislação aplicável, dos seguintes elementos:

a) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;

b) Estudo de integração paisagística à escala adequada.

Artigo 38.º

Turismo

1 — Na área de intervenção do Parque Natural da Serra da Estrela apenas são permitidas as seguintes tipologias de empreendimentos de turismo da natureza:

a) Estabelecimentos hoteleiros, nas modalidades de pousadas e de hotéis de 4 ou mais estrelas;

b) Empreendimentos de turismo de habitação;

c) Parques de campismo e caravanismo;

d) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de hotéis rurais;

e) Empreendimentos de turismo no espaço rural, na modalidade de casas de campo e de empreendimentos de agroturismo.

2— Nas áreas de proteção parcial do tipo III e nas áreas de proteção complementar, a construção ou ampliação de empreendimentos turísticos não pode exceder 500 m2 de área de implantação.

3— Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a construção de novos empreendimentos turísticos fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

a) Apresentação de cartografia de valores naturais existentes à escala 1:2 000;

b) Adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente, designadamente através da integração na morfologia do terreno, da utilização de

DISCUSSÃO PÚBLICA

material vegetal da região nos arranjos exteriores e da utilização de materiais de construção adaptados à envolvente natural;

c) Máxima eficiência energética, com materiais e modos de construção adequados e ao uso de fontes de energia renováveis;

d) Desenvolvimento de um plano de manutenção da biodiversidade ou de medidas compensatórias de gestão, com o acompanhamento da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade;

e) No âmbito do seu funcionamento, os empreendimentos turísticos têm de dispor de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

Artigo 39.º

Infraestruturas

1— Nas áreas sujeitas a regime de proteção, a abertura, instalação, ampliação ou beneficiação de acessos viários carece de parecer vinculativo da Autoridade Nacional para a Conservação da Natureza e Biodiversidade.

2— Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, os projetos de abertura, ampliação ou beneficiação de acessos viários são acompanhados dos seguintes elementos:

a) Planta de localização à escala mínima de 1:10 000;

b) Extrato da "Planta de Ordenamento – Zonamento do Parque Natural da Serra da Estrela", contendo a respetiva localização;

c) Inventariação dos valores naturais afetados com a execução dos trabalhos;

d) Projeto de integração paisagística;

e) Estudo geotécnico.

3— A construção de infra -estruturas, o alargamento de estradas e a limpeza de taludes em zonas adjacentes às linhas de água não podem ser realizados através do aterro ou destruição das linhas de água e da vegetação aí existente nas áreas de ocorrência das espécies *Chioglossa lusitanica, Galemys pyrenaicus e Lacerta shreiberi.*

CAPÍTULO IV

Albufeira da Cova do Viriato

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 40.º

Atos e atividades interditas

DISCUSSÃO PÚBLICA

1— Na zona de proteção, nos termos da legislação em vigor e do presente Regulamento, são proibidos os seguintes atos e atividades:

a) As operações de loteamento;
b) O estabelecimento de qualquer tipo de industrias ou a ampliação de unidades existentes;
c) A instalação de explorações pecuárias intensivas, incluindo as avícolas ou a ampliação de unidades existentes;
d) O depósito de resíduos sólidos, de entulho, de sucatas, combustíveis, instalação de aterros sanitários e operações de gestão de resíduos;

2— São ainda proibidas todas as atividades que aumentem, de forma significativa, a erosão do solo e o transporte sólido para a albufeira, nomeadamente:

a) A mobilização do solo das encostas adjacentes segundo linhas que não estejam próximas da curva de nível;
b) A constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arrastamento.

3— A zona reservada, assinalada na planta de ordenamento – zonamento da Albufeira da Cova do Viriato, destina-se à preservação e regeneração natural do coberto florestal, ao controlo de emissão de substâncias passíveis da diminuição da qualidade da água e à minimização dos processos erosivos nas faixas adjacentes ao plano de água.

4— Inserindo-se na zona de proteção, aplica-se à zona reservada o disposto no número anterior, ao qual acresce a seguinte disposição:

a) Não são permitidas mobilizações do terreno, à exceção das que sejam destinadas a melhorar as condições existentes no local.

5 — Na zona reservada é ainda interdita:

a) A construção, com exceções de infraestruturas de apoio à utilização da albufeira, nos termos do presente Regulamento;
b) A abertura de novos caminhos, à exceção dos assinalados na planta de ordenamento – zonamento da Albufeira da Cova do Viriato;
c) A construção de vedações perpendiculares à margem que impeçam a livre circulação em torno da albufeira.

6 – A zona de proteção à captação superficial para produção de água para consumo humano, assinalada na planta de ordenamento – zonamento da Albufeira da Cova do Viriato, abrange uma área com um raio de proteção de 100 m em torno da captação de água, no qual são aplicáveis os condicionamentos decorrentes da legislação em vigor.

SECÇÃO II
Disposições especiais para a área de intervenção

SUBSECÇÃO I
Zonamento

DISCUSSÃO PÚBLICA

Artigo 41.º

Zonamento da zona de proteção

A zona de proteção compreende:

a) A zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira;
b) A ilha;
c) Espaço de recreio e lazer da albufeira da Cova do Viriato;
d) O espaço de proteção total.

SUBSECÇÃO II

Zonamento e atividades na zona de proteção

Artigo 42.º

Zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira

1 — A zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira encontra-se demarcada na planta de ordenamento – zonamento da Albufeira da Cova do Viriato e destina-se à preservação da segurança da utilização da zona e a garantir a segurança de pessoas e bens.

2 — Para além do disposto no artigo 38.º, nesta zona é proibida a edificação, com exceção das construções necessárias ao funcionamento da barragem e do sistema de abastecimento.

Artigo 43.º

Ilha

1 — A ilha corresponde à zona de terra emersa quando a albufeira se encontra ao NPA, assinalada na planta de ordenamento – zonamento da Albufeira da Cova do Viriato.

2 — Para além do disposto no artigo 38.º, na ilha não é permitido qualquer tipo de construção, sendo o espaço classificado como zona *non aedificandi.*

Artigo 44.º

Espaço de recreio e lazer da albufeira da Cova do Viriato

1 — Este espaço, assinalado na planta de ordenamento – zonamento da albufeira da Cova do Viriato, localiza-se junto à estrada nacional n.º 339 e abrange uma área com cerca de 20 ha dotada de boa acessibilidade e com potencialidades para a instalação de equipamentos de recreio e lazer.

DISCUSSÃO PÚBLICA

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 38.º, neste espaço admite-se a localização, mediante autorização das entidades competentes, de parque de merendas, parque infantil, sanitários, parque de estacionamento e ainda de um posto de turismo.

Artigo 45.º

Espaço de Proteção Total

Este espaço, assinalado na planta de ordenamento – zonamento da Albufeira da Cova do Viriato, que integra as áreas que do ponto vista da conservação da natureza se consideram de grande relevância, é regulado em Programa Especial.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 46.º

Acompanhamento e atualização do PDM

Cabe à Câmara Municipal organizar e manter atualizados todos os elementos referentes a planos, projetos ou ações futuros que incidam na ocupação, uso ou transformação do solo, relevantes para o PDM.

Artigo 47.º

Entrada em vigor

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

Artigo 48.º

Planos eficazes

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 subsequentes e ainda os seguintes planos de pormenor eficazes:

a) *(Revogada.)*
b) (Revogada.)
c) (Revogada.)
d) (Revogada.)
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.

DISCUSSÃO PÚBLICA

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;
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;
h) (Revogada.)

Artigo 49.º
Norma revogatória

São revogados os seguintes Planos Municipais de Ordenamento do Território:
a) O anteplano de urbanização da Covilhã, publicado no Diário da República em 29 de setembro de 1992;
b) O anteplano de urbanização das Penhas da Saúde, publicado no Diário da 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.

DISCUSSÃO PÚBLICA

QUADRO N.º 1

Quadro de parametrização de estacionamento

(artigo 23.º do Regulamento)

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

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

DISCUSSÃO PÚBLICA

QUADRO N.º 2

Parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva e da rede viária e equipamentos

(n.º 11 do artigo 7.º e n.º 4 do artigo 9.º)

	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 m²/120 m² a.b.c. ou 30 m²/fogo para moradias unifamiliares.	20 m²/120 m² a.b.c. ou 20 m²/fogo para moradias unifamiliares.	10 m²/120 m² a.b.c. ou 10 m²/fogo para moradias unifamiliares.	35 m²/120 m² a.b.c. ou 35 m²/fogo para moradias unifamiliares.	20 m²/120 m² a.b.c. ou 20 m²/fogo para moradias unifamiliares.	10 m²/120 m² a.b.c. ou 10 m²/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	28 m²/100 m² a.b.c. comércio ou serviços.	20 m²/100 m² a.b.c. ou comércio ou serviços	10 m²/100 m² a.b.c. ou comércio ou serviços	25 m²/100 m² a.b.c. comércio ou serviços.	25 m²/100 m² a.b.c. ou comércio ou serviços	15 m²/100 m² 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.
Indústria e ou armazéns	23 m²/100 m² a.b.c. industria/ armazéns.	23 m²/100 m² a.b.c. industria/ armazéns.	23 m²/100 m² a.b.c. industria/ armazéns.	10 m²/100 m² a.b.c. industria/ armazéns.	10 m²/100 m² a.b.c. industria/ armazéns.	10 m²/100 m² a.b.c. industria/ armazéns.	≥ 12,2 m. Passeio: ≥1,6 m. Faixa de rodagem: ≥ 9,0 m.	≥ 12,2 m. Passeio: ≥1,6 m. Faixa de rodagem: ≥ 9,0 m.	≥ 12,2 m. Passeio: ≥1,6 m. Faixa de rodagem: ≥ 9,0 m.

DISCUSSÃO PÚBLICA