

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 124/99

A Assembleia Municipal da Covilhã aprovou, em 11 de Dezembro de 1998, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal da Covilhã com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, de acordo com o preceituado no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Importa sublinhar que aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, referidos no n.º 3 do artigo 16.º do Regulamento do Plano, se aplica ainda o Decreto-Lei n.º 34/99, de 5 de Fevereiro.

De notar que, para além dos imóveis englobados nos n.ºs 6 a 10 do artigo 17.º do Regulamento do Plano, devem também ser considerados na aplicação do Plano, conforme decorre do preceituado na Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, os imóveis classificados pelo Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933, pelos Decretos-Leis n.ºs 42 692, de 30 Novembro de 1959, 43 073, de 14 de Julho de 1960, e 45 327, de 25 de Outubro de 1963, pelos Decretos n.ºs 95/78, de 12 de Setembro, 28/82, de 26 de Fevereiro, 1/86, de 3 de Janeiro, e 26-A/92, de 1 de Junho, pelos despachos de 22 de Outubro de 1996 e de 5 de Dezembro de 1997, bem como a Casa dos Castelo Branco, que se encontra em vias de classificação.

Cumprir mencionar que em relação às áreas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira (AHCB), os condicionamentos inerentes à legislação de fomento hidroagrícola não impedem sobre os perímetros urbanos e as áreas industriais que se encontrem em sobreposição com o AHCB.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

O Plano Director Municipal da Covilhã foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, no termo da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano Director Municipal da Covilhã.

Presidência do Conselho de Ministros, 8 de Outubro de 1999. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA COVILHÃ

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e área de intervenção

O Plano Director Municipal da Covilhã, adiante designado por PDM ou por Plano, constitui o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e de gestão urbanística de todo o território municipal.

Artigo 2.º

Natureza jurídica e força vinculativa

1 — O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo.

2 — Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, a realizar na área de intervenção do PDM, respeitarão obrigatoriamente as disposições e indicações da carta de condicionantes, do presente Regulamento e da carta de ordenamento, à escala de 1:25 000, anexa a este diploma e dele fazendo parte integrante.

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

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

Artigo 3.º

Prazo de vigência

O Plano deverá ser revisto no prazo de 10 anos após publicação no *Diário da República*.

CAPÍTULO II

Ordenamento da ocupação do solo

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos regulamentares, são adoptadas as seguintes definições:

- Perímetro urbano — conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos em cada aglomerado;
- Parcela — área de terreno, ou prédio urbanizável, correspondente a uma unidade cadastral;
- Lote — área de terreno, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento;
- Área de implantação — superfície de terreno ocupada pela implantação de uma edificação;
- 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;
- Superfície impermeabilizada — área total de terreno ocupada por edificações, vias, passeios, estacionamentos, piscinas e demais obras que impermeabilizem o terreno;
- Índice de construção bruto — quociente da área bruta de construção pela área total da parcela a urbanizar;
- Coefficiente 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;
- Índice de ocupação máximo — quociente da área de implantação pela área da parcela ou lote;
- Porcentagem de ocupação do solo — relação percentual entre a área de implantação e a área da parcela ou lote;
- 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;

- m) Leito, margem e zona adjacente — de acordo com a lei dos terrenos do domínio hídrico, estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro.

SECÇÃO I

Usos dominantes do solo

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 respectiva legenda, são os seguintes:

- a) Espaços urbanos;
 b) Espaços urbanizáveis;
 c) Espaços industriais;
 d) Espaços para indústria extractiva;
 e) Espaços agrícolas:
- e.1) Áreas de grande aptidão agrícola;
 e.2) Áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE;
 e.3) Áreas agrícolas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira;
- f) Espaços agrícolas complementares e de protecção e enquadramento;
 g) Espaços florestais;
 h) Espaços naturais e culturais:
- h.1) Áreas de protecção e valorização ambiental;
 h.2) Áreas especiais de protecção (PNSE);
 h.3) Áreas de protecção a património arquitectónico e arqueológico classificado;
- i) Espaços-canais de infra-estruturas;
 j) Espaços especiais de infra-estruturas turísticas;
 l) Áreas críticas de reconversão urbanística;
 m) Unidades operativas de planeamento.

SECÇÃO II

Regime de administração urbanística dos espaços

Artigo 6.º

Hierarquia dos aglomerados urbanos

Com base na conjugação de diversos factores, como sejam os quantitativos populacionais, a dimensão das actuais áreas urbanas consolidadas, a oferta de serviços e a dinâmica própria de cada aglomerado, estabelece-se a seguinte hierarquia urbana, a que corresponderão os parâmetros urbanísticos diferenciados constantes dos artigos 7.º a 10.º:

- a) Nível 1 — perímetro da área urbana da Covilhã e eixo urbano TCT:
- Covilhã (cinco freguesias) (Conceição, Santa Maria, São Martinho, São Pedro e Cantar-Galo);
 Tortosendo;
 Teixoso;
 Vila do Carvalho;
 Canhoso;
 Boidobra;
 Borralheira;
 Pousadinha;
 Lameirão;
- b) Nível 2:
- Paul;
 Ferro;
 Aldeia de São Francisco de Assis;
 Unhais da Serra;
 São Jorge da Beira;
 Dominguiço;
 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;
 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 dispõem, entre outras, de infra-estruturas viárias, de saneamento básico e de abastecimento de água, onde se encontram genericamente definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, destinando-se o seu solo predominantemente à construção e ou seus complementos não edificáveis.

2 — Consideram-se espaços urbanos as áreas consolidadas dos aglomerados urbanos existentes conforme definição do número anterior, ainda que possuam áreas intersticiais não ocupadas, bem como as incluídas nos planos de pormenor eficazes, a saber:

- a) Plano de Pormenor da Palmatória, aprovado pela Portaria n.º 1206/92, de 23 de Dezembro;
 b) Plano de Pormenor da Zona da Estação, aprovado pela Portaria n.º 691/93, de 22 de Julho;
 c) Plano de Pormenor dos Penedos Altos, aprovado pela Portaria n.º 908/94, de 12 de Outubro;
 d) Plano de Pormenor da Palmeira, aprovado pela Portaria n.º 494/97, de 17 de Julho.

3 — Para a defesa e preservação da estrutura e do ambiente urbano, deverão as acções de reestruturação interna e de requalificação do espaço urbano ser sempre orientadas pelos instrumentos de planeamento previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, nomeadamente os planos municipais de ordenamento do território de maior detalhe que o do PDM.

4 — Estas acções devem sempre ter em conta os seguintes objectivos:

- 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 acção incidir, nomeadamente no que se refere ao património urbano/arquitectónico 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 colectivos, de habitação ou serviços, de resolução de problemas de tráfego e estacionamento e de criação de espaços verdes e equipamentos de lazer;
 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 efectuar-se em lotes já constituídos ou em parcelas cujas dimensões permitam o loteamento urbano, exigindo-se sempre a previsão de ligações às redes públicas de infra-estruturas.

6 — Pontualmente, e caso se justifique, a inexistência parcial ou total de redes públicas de infra-estruturas não é impeditiva de construção, desde que se adoptem soluções eficazes e seja assegurada a sua preparação para futura ligação à rede pública. O saneamento nestes casos deverá ser assegurado através de sistemas depuradores compatíveis com os efluentes produzidos e o meio receptor.

7 — Tendo em vista a garantia da qualidade do ambiente urbano, até à elaboração de estudos de conjunto à escala adequada, interdita-se nas áreas livres actualmente existentes a alteração do relevo e do coberto vegetal, o derrube de árvores e a descarga de entulho de qualquer tipo. A implantação de quaisquer edificações dentro dos usos admissíveis deverá seguir a tramitação legal específica em vigor.

8 — As actividades industriais das classes C e D são compatíveis com as zonas habitacionais, desde que sejam respeitados os condicionamentos a que alude o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a alteração efectuada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

9 — As actividades industriais da classe B actualmente existentes em meio urbano deverão, sempre que viável, ser conduzidas a realoçarem-se nas zonas industriais expressamente previstas; enquanto se verificarem as condições que impossibilitam esta realocação, devem estas actividades, através das alterações consideradas necessárias pelas entidades competentes, minorar todo e qualquer risco e ou inconveniente ecológico e ambiental (ruídos, fumos, cheiros, fluxos de trânsito, riscos de incêndio ou explosão) decorrentes da sua presença em meio urbano. As alterações ou ampliações destes estabelecimentos poderão ser licenciadas após análise caso a caso pela Câmara Municipal.

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 para o dimensionamento das áreas de cedência de acordo com o previsto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 334/94, de 28 de Dezembro, e na Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, deverão ser considerados os parâmetros definidos no quadro n.º 2, anexo ao presente Regulamento.

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 (cinco freguesias), Torosendo e Teixoso, de nível 1, para as novas edificações a construir nestas áreas o índice de construção bruto máximo de cada parcela é aquele que resultará da soma das seguintes contribuições:

Nas faixas do terreno compreendidas entre os limites das vias públicas pavimentadas e as linhas paralelas a estes, à distância de $30\text{ m} \leq 1,66 (5\text{ m}^3/\text{m}^2)$;

No restante terreno não abrangido pelo anteriormente disposto $\leq 0,66 (2\text{ m}^3/\text{m}^2)$.

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 projectos 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 — Sem prejuízo do estipulado no RGEU, a construção de novas edificações nestas zonas, em casos devidamente justificados, em estudo de conjunto e integração das fachadas confinantes, e reconhecidos pela Câmara Municipal, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- 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;
- A altura da fachada, medida ao beirado, será dada pela altura predominante do conjunto edificado do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado;
- Previsão de áreas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva e adopção dos perfis tipo dos arrua-

mentos nas proporções constantes do quadro anexo ao presente Regulamento, excepto situações de preenchimento de malha urbana existentes e destacamentos únicos nos termos da lei;

- Previsão de áreas de estacionamento nas proporções constantes do quadro anexo ao presente Regulamento, bem como das estipuladas no artigo 23.º para actividades não contempladas no quadro regulamentar;
- Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal, respeitantes às obras referidas, serão complementados com fotografias dos edifícios existentes contíguos e ainda dos alinhamentos de fachada da frente edificada onde se insiram.

6 — No caso de obras de reconstrução e ou ampliação, respeitar-se-á a volumetria da edificação a reconstruir ou, no máximo, os parâmetros estipulados nas alíneas a) e b) do número anterior, bem como o estipulado nas alíneas c) e d).

7 — Os pedidos de licenciamento a apresentar à Câmara Municipal para obras de reconstrução e ou ampliação serão acompanhados de um levantamento fotográfico, bem como de um levantamento arquitectónico das fachadas da edificação a reconstruir.

8 — Toda a obra de reconstrução referente a habitação colectiva e demais usos previstos para estas zonas que implique um aumento do índice de ocupação da parcela ou lote obrigar-se-á à previsão de estacionamento nas proporções constantes do artigo 23.º do presente Regulamento.

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

10 — O centro histórico da cidade da Covilhã constituirá objecto de plano de pormenor.

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

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

13 — A edificação na envolvente imediata do núcleo urbano das Penhas da Saúde, assinalado na carta de condicionantes enquanto área crítica de reconversão urbanística (UOP 5), até à elaboração de plano de pormenor, ficará sujeita às limitações decorrentes da legislação em vigor e ao parecer dos competentes serviços do Parque Natural da Serra da Estrela.

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 protecções legais, sendo interdita a construção no leito das linhas de água.

15 — A construção, reconstrução e ou ampliação de edificações nas proximidades de edifícios escolares terá de respeitar o disposto no Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949.

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 correcta definição destes espaços e para a sua articulação com os espaços urbanos contíguos ou envolventes, devem as acções aí levadas a cabo ser orientadas por planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada, conforme o previsto nos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de 2 de Março, e 211/92, de 8 de Outubro.

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 acções a desenvolver no âmbito destes planos devem sempre tomar em conta os seguintes objectivos específicos:

- Contenção do alastramento urbano desordenado, não infra-estruturado e de expressão urbanística desqualificada;
- Constituição de zonas de defesa e de controlo do impacte ambiental sobre a paisagem envolvente;
- Inclusão de equipamentos colectivos, mesmo quando não existam áreas especificamente delimitadas para o efeito, por forma a garantir, aquando da sua programação, a colmatação das necessidades apontadas para toda a área territorial, incluindo as dos espaços urbanos;

- d) Manutenção e valorização das linhas de água, nomeadamente leitos de cheias e suas margens, constituindo uma estrutura verde de dimensão e escala apropriadas;
- e) Assegurar os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, de equipamentos colectivos, de estacionamento e de perfis de arruamentos definidos no artigo 10.º;
- 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 de acordo com o previsto no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e da Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto, deverão ser considerados os parâmetros definidos no quadro n.º 2 em anexo ao presente Regulamento.

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

6 — Em todos os casos deverá ser respeitado o estabelecido no Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho.

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 respectivos equipamentos e infra-estruturas, 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 colectiva, bem como de equipamentos colectivos, constantes dos quadros n.ºs 1 e 2 anexos ao presente Regulamento.

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

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

1 — Os espaços industriais existentes, tal como assinalados na carta de ordenamento, registam as ocorrências de unidades industriais, armazéns e oficinas.

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

- a) Interdição de edificação para fins habitacionais;
- b) Previsão de uma faixa verde de protecção entre o limite da unidade industrial e as zonas residenciais e de equipamentos colectivos contíguas, condicionando-se a localização de indústrias da classe B aos lotes que 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 — As indústrias da classe B existentes à data da publicação do PDM devem ser compatibilizadas com o uso dominante na envolvente, em termos ambientais e paisagísticos. Destas, as que pretendam alterar o seu estabelecimento e que obriguem a processo de licenciamento nos termos do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, podem ser autorizadas a tal, desde que, analisadas caso a caso, obtenham o parecer favorável da autarquia e lhes seja passada certidão de localização pela Comissão de Coordenação da Região do Centro, após consulta à Direcção Regional do Ambiente — Centro.

4 — As indústrias das classes B e C existentes à data da publicação do PDM só poderão alterar o seu equipamento produtivo, bem como 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 aspectos de protecção ambiental são cumpridos;
- c) Não criarem efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
- d) Obtiverem o parecer favorável da autarquia e lhes seja passada certidão de localização pela CCRC, após consulta à DRA, bem como das outras entidades intervenientes no processo de licenciamento, caso se trate de mudança da classe C para a B, podendo neste caso as entidades consultadas solicitar, através da Câmara Municipal, os elementos considerados necessários à emissão do parecer.

5 — Relativamente ao referido no número anterior, considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou de alguma forma criem condições de insalubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Possuam dimensões e ou características arquitectónicas não conformes com a escala urbana e o meio envolvente;
- e) Não observem as disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou de pormenor a aprovar pelo município nos termos do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Espaços industriais propostos

1 — Os espaços industriais propostos destinam-se à implantação de actividades industriais, podendo também incluir outras instalações, desde que comprovadamente de apoio a estas actividades, bem como estruturas de apoio a actividades do sector primário.

2 — O licenciamento de novas actividades industriais far-se-á prioritariamente nos perímetros industriais da Covilhã e de Tortosendo, conforme definidos na carta de ordenamento, no caso de indústrias das classes C e D, e obrigatoriamente no caso de indústrias das classes A e B, sempre que existam lotes disponíveis, ou que a sua actividade não seja compatível com a localização em espaços urbanos ou urbanizáveis.

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

- a) Interdição de edificação para fins habitacionais;
- b) Realização de estudos específicos com vista ao estabelecimento de acções minimizadoras dos impactes negativos sobre o meio ambiente, as actividades e as populações;
- c) Previsão de uma faixa de protecção com uma largura mínima de 50 m entre o limite do perímetro industrial e as zonas residenciais e de equipamentos colectivos contíguas, condicionando-se a localização de indústrias da classe B aos lotes que permitam afastamentos de pelo menos 50 m a qualquer habitação ou equipamento público existente;
- d) Plantação de uma cortina arbórea que ocupe pelo menos 60% da faixa de protecção atrás referida, onde seja sempre dada prioridade à manutenção da vegetação original, possuindo espessura e altura suficientes para minimizar o 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 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.

4 — A ocupação dos perímetros industriais estabelecidos na Covilhã e Tortosendo fica sujeita a plano de pormenor e reger-se-á pelo respectivo regulamento, onde serão definidas as condicionantes urbanísticas, os alinhamentos, os tipos de construção, assim como as necessidades de infra-estruturas e equipamentos complementares, assegurando-se a devida integração das ocorrências preexistentes nas áreas definidas.

5 — Os parâmetros genéricos orientadores dos planos referidos na alínea anterior serão os seguintes:

- Respeito pelas condicionantes determinadas no anterior n.º 3;
- Coefficiente volumétrico máximo igual a $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Percentagem de ocupação do solo máxima igual a 50 %;
- Definição de faixas de protecção entre a edificação industrial e os limites do lote quando este for contíguo a vias públicas exteriores ao loteamento industrial, zonas residenciais ou de equipamentos colectivos existentes, nunca inferior a 20 m, podendo esta faixa encontrar-se incluída na faixa de protecção referida na alínea c) do n.º 3;
- Previsão de estacionamento, na razão mínima de um lugar por cada 100 m^2 de área bruta de construção ou por cada dois postos de trabalho, consoante o que for mais exigente, dos quais pelo menos 30 % devem ser públicos;
- O abastecimento de água, a drenagem de águas residuais e a recolha de resíduos sólidos serão assegurados através de redes e sistemas públicos.

6 — É permitida a localização de unidades industriais das classes C e D fora dos espaços industriais definidos, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, respeitando cumulativamente as seguintes condições:

- a) A actividade 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 $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- 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, exceptuando 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 protecção que impossibilite o contacto visual com as edificações industriais.

Artigo 13.º

Espaços para indústria extractiva

1 — Os espaços para indústria extractiva são constituídos pelas áreas assinaladas na carta de ordenamento onde se levam a efeito actividades de extracção de recursos do subsolo.

2 — Os exploradores deverão dar cumprimento ao plano de recuperação paisagística aprovado pela entidade competente, conforme estipulado nos Decretos-Leis n.ºs 89/90 e 90/90, de 16 de Março, e o Regulamento do Plano de Ordenamento do PNSE para as áreas da sua jurisdição.

3 — É permitida a instalação e ou ampliação ou alteração dos estabelecimentos industriais das classes B e C junto às explorações de pedreiras licenciadas que visem a valorização dos recursos geológicos explorados.

Artigo 14.º

Espaços agrícolas

1 — Os espaços agrícolas, sendo aqueles que possuem as características mais adequadas à actividade agrícola, incluem duas categorias de espaços: as áreas de grande aptidão agrícola, as áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE e as áreas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira.

2 — Nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se, no entanto, a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio à agricultura e pecuária, bem como a localização de equipamentos turísticos, nos termos que se explicitam nos números seguintes.

3 — Nas áreas de grande aptidão agrícola incluíram-se as áreas da RAN por classificação dos solos e capacidade de uso do solo, bem como por integração específica; são áreas genericamente *non aedificandi*, onde vigora em tudo o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro, 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, respectivamente 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 $400 \text{ m}^2/\text{ha}$;
- d) A altura máxima das edificações, exceptuando 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 de 30 % da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal ou turístico.

4 — Nas áreas de grande aptidão agrícola incluídas no perímetro do PNSE, destacadas enquanto tal na carta de ordenamento, vigora o regime estabelecido no anterior n.º 3, bem como todas as prerrogativas contidas no Regulamento do Plano de Ordenamento do PNSE para essas zonas.

5 — Nas áreas a beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira, onde se privilegia o uso agrícola, até serem definidos os limites da área beneficiada pelo regadio, poderão, no entanto, ocorrer outros usos, nomeadamente usos agro-florestais, com plantação de espécies autóctones de crescimento lento, usos silvo-pastoris, e ainda, mediante estudos que contemplem a legislação em vigor, empreendimentos de turismo de habitação, agro-turismo e turismo rural, respeitando as seguintes disposições:

- a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2 ha, 0,5 ha ou 3 ha, respectivamente para terrenos arvenses, hortícolas ou de sequeiro;
- b) O índice de ocupação bruto, incluindo 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 $600 \text{ m}^2/\text{ha}$;
- d) A altura máxima das edificações, exceptuando 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 de 30 % da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal ou turístico;
- h) A edificabilidade para usos não agrícolas só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, nomeadamente do ponto de vista paisagístico.

Artigo 15.º

Espaços agrícolas complementares e de protecção e enquadramento

1 — Os espaços agrícolas complementares e de protecção e enquadramento incluem áreas de uso predominantemente agrícola, intersticiais aos espaços delimitados, constituindo áreas onde os usos actualmente dominantes, salvaguardando-se a devida protecção aos recursos naturais de carácter habitacional, industrial (nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 12.º), agro-alimentares e turístico, podendo ainda admitir a edificação de equipamentos colectivos de interesse social.

As alterações ou ampliações dos estabelecimentos industriais existentes poderão ser licenciadas após análise caso a caso pela Câmara Municipal.

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

- A área da parcela deverá ser maior ou igual à unidade mínima de cultura;
- O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,08;
- A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 1000 m²/ha;
- A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos;
- O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
- O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão assegurados por sistemas autónomos;
- Nas situações de reconstrução de edifícios existentes deve ser sempre garantido um afastamento mínimo de 5 m aos arruamentos que os servem.

3 — As edificações consideradas só poderão ser permitidas no caso de não afectarem 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 a edificação de instalações, incluindo as habitacionais, de apoio às actividades agrícolas, agro-pecuárias ou florestais, bem como a localização de equipamentos turísticos, atendendo às seguintes disposições:

- A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2 ha;
- 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;
- A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 400 m²/ha;
- A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações técnicas especiais, é de dois pisos;
- O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 m;
- O abastecimento de água e a drenagem de esgotos serão realizados a partir da rede pública ou assegurados por sistemas autónomos;
- Nas situações de reconstrução de edifícios existentes deve ser sempre garantido um afastamento mínimo de 5 m aos arruamentos que os servem, admitindo-se um aumento de 30 % da área de implantação no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro-pecuário, florestal ou turístico.

3 — Aos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, e respectiva alteração, constante da Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto.

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

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 eco-

lógica, paisagística ou ambiental ou onde se encontrem presentes valores patrimoniais de especial relevância.

2 — Nestes espaços, onde se privilegia a protecção e a conservação dos valores presentes, incluem-se as áreas de protecção e valorização ambiental, as áreas especiais de protecção (Parque Natural da Serra da Estrela, possuindo regulamento próprio) e ainda as áreas de protecção a património arquitectónico e arqueológico classificado.

3 — As áreas de protecção e valorização ambiental, tal como delimitadas na carta de ordenamento, correspondem a áreas abrangidas pelos diversos ecossistemas, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril.

4 — Nas áreas especiais de protecção (áreas incluídas no perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela), sem prejuízo da restante legislação aplicável, vigora o estabelecido na Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, que aprova o Plano de Ordenamento do PNSE, cujas zonas, abrangidas no território concelhio e delimitadas na carta de ordenamento do concelho, são as seguintes: agrícola, mosaico agro-silvo-pastoril, florestal de produção, de fomento apícola e cinegético, de protecção paisagística, de transição e núcleos de recreio.

5 — O licenciamento de todo e qualquer uso para as áreas incluídas no perímetro do PNSE rege-se-á pelo diploma legal referido no número anterior e carece de parecer das autoridades competentes na matéria.

6 — Consideram-se áreas de protecção a património arquitectónico os locais assinalados na carta de ordenamento, nos quais se considera uma zona de protecção de 50 m em redor dos limites da ocorrência, e ainda o centro histórico da cidade da Covilhã, bem como os núcleos histórico-tradicionais de todos os aglomerados urbanos assinalados na carta de ordenamento e referidos no artigo 6.º do presente Regulamento, conforme definidos enquanto unidades operativas de planeamento (artigo 21.º), para as quais se determina a necessidade de elaboração dos planos de pormenor adequados.

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

8 — Nos termos da Lei do Património, os imóveis em vias de classificação gozam da mesma protecção jurídica daqueles que estão classificados, sendo-lhes aplicado o estabelecido nos anteriores n.ºs 6 e 7. Assim, passamos a enumerar os imóveis que se encontram nestas condições:

Capela das Almas, em Casegas;
Centro histórico da Covilhã, com a judiaria incluída;
Conjunto urbano da Covilhã, compreendendo as Ruas das Flores, do Ginásio Club, da Alegria e Beco e Travessa da Alegria;
Claustro do Convento de Santo António;
Igreja da Misericórdia, na Covilhã;
Quinta do Prado;
Capela de São Sebastião, na Erada;
Igreja do Paul;
Palacete Jardim, na freguesia da Conceição;
Teatro-Cine da Covilhã.

9 — Toda a intervenção nas áreas referidas nos anteriores n.ºs 6, 7 e 8 carece de parecer do Instituto Português do Património Arquitectónico, sendo a competência técnica para a execução de projectos de arquitectura a estabelecida no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Julho.

10 — Em virtude de a principal riqueza do concelho, ao nível da qualidade visual da paisagem, decorrer da extraordinária abertura e profundidade de vistas a partir das suas estradas, sujeita-se a autorização camarária a plantação de árvores ou o corte de vegetação marginal e a edificação ou qualquer outra acção que possa conduzir à obstrução ou deterioração dessas vistas, sem prejuízo das competências legais da Junta Autónoma de Estradas sobre esta matéria.

Artigo 18.º

Espaços-canais

1 — Os espaços-canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física aos espaços que os marginam e referem-se às faixas de servidão de vias rodoviárias, vias ferroviárias, redes de saneamento básico, aquedutos e redes de distribuição de água potável, redes eléctricas de alta, média e baixa tensão e telecomunicações.

2 — Para as faixas marginais das rodovias, sem prejuízo do estipulado na legislação específica, nomeadamente nos Decretos-Leis n.ºs 13/94, de 15 de Janeiro, 222/98, de 17 de Julho, e 13/71, de

23 de Janeiro, no Regulamento do PNSE para as áreas sob sua jurisdição e demais legislação aplicável, estabelece-se o seguinte regime de servidões para a rede viária municipal:

a) Eixo variante à cidade da Covilhã:

Manutenção de faixas de protecção *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 protecção *non aedificandi* de 20 m ao eixo da via para um e outro lado;
Interdição do restabelecimento de quaisquer novas ligações viárias privadas directamente a partir de lotes a estas vias;

c) Vias de ligação entre o eixo urbano TCT e o eixo variante à cidade:

Manutenção de faixas de protecção *non aedificandi* de 15 m ao eixo da via para um e outro lado;

d) Novas vias propostas:

Manutenção de faixas de protecção *non aedificandi* de 50 m ao eixo dos traçados para um e outro lado, até à elaboração dos respectivos projectos;
Manutenção de faixas de protecção *non aedificandi* de 15 m ao eixo das vias para um e outro lado, após aprovação dos respectivos projectos.

3 — As faixas marginais das ferrovias sujeitar-se-ão às condicionantes estabelecidas pelos seguintes diplomas: Decretos-Leis n.ºs 39 780, de 21 de Agosto de 1954, 48 594, de 26 de Setembro de 1968, 166/74, de 22 de Abril, e 156/81, de 9 de Junho, e demais legislação aplicável.

4 — As servidões à rede de saneamento básico são as constantes dos seguintes diplomas: Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e demais legislação aplicável.

5 — As servidões aos aquedutos e redes de distribuição de água potável são as constantes dos seguintes diplomas: Decretos-Leis n.ºs 190/81, de 4 de Julho, 39 185, de 23 de Abril de 1953, 38 987, de 12 de Novembro de 1952, e 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e demais legislação aplicável.

6 — Sem prejuízo do estabelecido na lei, as servidões mencionadas nos n.ºs 4 e 5 poderão vir a merecer melhores definições de pormenor, no âmbito dos projectos desenvolvidos ou coordenados pelos Serviços Municipalizados.

7 — As servidões às linhas de alta, média e baixa tensão regulam-se pelo disposto na seguinte legislação: Decretos-Leis n.ºs 26 852, de 30 de Julho de 1936, 446/76, de 5 de Julho, e 43 335, de 19 de Novembro de 1960, e Decretos Regulamentares n.ºs 90/84, de 26 de Dezembro, e 1/92, de 18 de Fevereiro, e demais legislação aplicável.

8 — As servidões respeitantes às telecomunicações obedecem ao estabelecido pelos seguintes diplomas: Decretos-Leis n.ºs 597/73, de 7 de Novembro, e 181/70, de 28 de Abril, e demais legislação aplicável.

Artigo 19.º

Espaços especiais de infra-estruturas turísticas

1 — Os espaços especiais de infra-estruturas turísticas incluem as áreas de potencial turístico, onde a ocorrência de condições naturais ou de elementos construídos de interesse justifica o seu ordenamento em termos urbanísticos e paisagísticos com vista ao fomento de actividades económicas ligadas ao recreio e lazer.

2 — As áreas assinaladas na carta de ordenamento sob esta categoria, cuja ocupação fica sujeita a plano de pormenor, a elaborar de acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, são as seguintes:

Zona da varanda dos Carqueijais;
Zona do antigo sanatório;
Zona do Parque de Campismo das Penhas da Saúde;
Zona do Parque de Campismo da Covilhã;
Zona do Clube de Golfe da Covilhã.

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

4 — O licenciamento de quaisquer empreendimentos turísticos fica sujeito à legislação em vigor nesta matéria, bem como ao parecer do PNSE, no caso das zonas que se situam em área da sua jurisdição.

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

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

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

Artigo 20.º

Áreas críticas de reconversão urbanística

1 — As zonas definidas enquanto áreas críticas de reconversão urbanística correspondem a áreas a reestruturar com vista à sua qualificação urbana, para as quais se determina a elaboração de planos de pormenor com carácter de urgência.

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 respectiva representação na carta de ordenamento, constituem unidades operativas de planeamento, de nível correspondente ao definido nos termos do artigo 6.º, por se tratar de áreas que, pela sua homogeneidade estrutural, devem ser objecto de estudos pormenorizados de conjunto, a particularizar em planos municipais de ordenamento do território de escala apropriada, nomeadamente no que respeita às zonas previstas para expansão urbana, relacionando-as com o tecido urbano consolidado, em prioridade adequada ao respectivo nível.

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

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;
- 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).

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 e outras condicionantes), para as quais vigora o estipulado na lei:

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

2 — Nas áreas delimitadas como REN, onde vigora em tudo o estipulado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, e 79/95, de 20 de Abril, incluíram-se os seguintes ecossistemas:

- a) Leitões dos cursos de água e zonas adjacentes ameaçadas pelas cheias;
- b) Ínsuas;
- c) Albufeiras;
- d) Cabeceiras das linhas de água;
- e) Áreas de máxima infiltração;
- f) Áreas com riscos de erosão;
- g) Escarpas.

3 — Relativamente às albufeiras e respectiva área de protecção, observar-se-á cumulativamente o disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Fevereiro, e demais legislação em vigor.

4 — As áreas delimitadas como RAN regem-se pelo regime definido no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e demais legislação em vigor.

5 — No domínio público hídrico observar-se-á o regime de utilização estabelecido nos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, e 46/94, de 22 de Fevereiro, e demais legislação em vigor. A representação desta servidão na carta de condicionantes tem um carácter meramente indicativo, devendo todas as situações que ofereçam dúvidas ser analisadas caso a caso pela entidade oficial competente na matéria.

6 — A zona adjacente ao rio Zêzere, enquanto área inundável, estabelece as zonas de ocupação condicionada, onde a edificação apenas é permitida, mediante parecer favorável da DRA, nos casos em que constitua complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, ou inseridos em planos aprovados, regulando-se pelos Decretos-Leis n.ºs 46/94, de 22 de Fevereiro, 513-P/79, de 26 de Dezembro, e 89/87, de 26 de Fevereiro, e demais legislação em vigor.

7 — As áreas incluídas em perímetros florestais, que incluem os baldios submetidos ao regime florestal, regem-se pelo estabelecido nos Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903 e ainda pelos seguintes diplomas: Decreto de 11 de Julho de 1905, Leis n.ºs 1971, de 15 de Junho de 1938, e 2069, de 24 de Abril de 1954, Decreto n.º 39 931, de 24 de Novembro de 1954, e Decreto-Lei n.º 357/57, de 8 de Julho, bem como a demais legislação em vigor.

8 — Nas áreas incluídas em perímetros florestais e que tenham sido percorridas por incêndios aplicar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de Abril, e demais legislação em vigor.

9 — No território concelhio abrangido pelo perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela, sem prejuízo da legislação geral aplicável

aos parques naturais, vigora o estabelecido na Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, que aprova o Plano de Ordenamento do PNSE.

10 — A Portaria n.º 583/90, de 25 de Julho, regula igualmente a zona de protecção paisagística definida pelo Plano de Ordenamento do PNSE.

11 — A área incluída no perímetro definido para a Mata Nacional da Covilhã regula-se pelo disposto nos Decretos de 24 de Dezembro de 1901 e de 24 de Dezembro de 1903, na Lei n.º 2069, de 24 de Abril de 1954, e no Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de Abril, e demais legislação em vigor.

12 — Regista-se igualmente como condicionante à ocupação a observar a área territorial abrangida pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira, tal como definida no respectivo projecto, elaborado pela Direcção-Geral dos Recursos e Aproveitamentos Hidráulicos, a reaver quando da sua implementação, nos termos da legislação de fomento hidroagrícola — Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, e demais legislação em vigor.

13 — As áreas afectas à exploração de inertes assinalam as pedreiras e coutos mineiros registados, regendo-se as zonas abrangidas pelo disposto no Decreto-Lei n.º 227/82, de 14 de Julho, e no Decreto Regulamentar n.º 71/82, de 26 de Outubro, e demais legislação em vigor.

14 — As áreas assinaladas nas Penhas da Saúde enquanto baldios regem-se pela legislação sectorial em vigor.

15 — Assinala-se a estação emissora da RDP existente, enquanto centro radioeléctrico, para o qual a RDP irá propor a respectiva servidão.

16 — As faixas de protecção às captações de água para abastecimento público devem ser definidas com base em estudos hidrogeológicos; enquanto tais estudos não definirem estas faixas de protecção, recomenda-se o uso dos valores referidos pela Norma Portuguesa n.º 838, a saber:

Faixa de protecção próxima — 60 m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos; nesta faixa, preferencialmente delimitada por vedação, é interdita toda a construção, a entrada de animais ou de pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário para apoio à captação; dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas;

Faixas de protecção à distância — 200 m em torno dos limites exteriores das captações, furos ou drenos, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, nem construção urbana, a menos que esta última seja provida de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de protecção, a jusante das captações e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes. Deve também observar-se o disposto no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro;

No caso de as captações se situarem em linhas de água deverá a faixa de protecção para montante, além de observar o disposto no Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro, ser determinada caso a caso, com vista a salvaguardar as características qualitativas e quantitativas da captação.

17 — Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a edificação ou a plantação de árvores numa faixa de 20 m em redor das estações de tratamento de águas residuais, bem como de qualquer fossa séptica de uso colectivo.

18 — A servidão aos marcos geodésicos estabelece uma área envolvente mínima de 15 m de raio em redor do sinal, na qual é interdita qualquer acção que ameace o seu bom estado de conservação e a sua localização geográfica, devendo a extensão máxima da área de protecção ser estabelecida caso a caso, em função da visibilidade; todas as intervenções nas suas proximidades carecem de autorização do Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

19 — A ocupação do solo nas áreas envolventes do aeródromo deverá respeitar a legislação geral das servidões aeronáuticas estabelecida nos Decretos-Leis n.ºs 45 986 e 45 987, de 22 de Outubro de 1964.

20 — As áreas do perímetro de protecção das Termas de Unhais da Serra (concessão hidromineral n.º 123) que venham a ser definidas por portaria ficam sujeitas às restrições previstas nos artigos 42.º, 43.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de Março.

21 — Deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- Decreto Regulamentar n.º 29/84, de 23 de Março, relativo ao feixe hertziano Trevim-Piçarrinhas;
- Decreto Regulamentar n.º 14/84, de 21 de Fevereiro, relativo ao feixe hertziano Piçarrinhas-Vilar Formoso;
- Decreto do Governo n.º 8/87, de 5 de Fevereiro, relativo ao feixe hertziano Piçarrinhas-Guarda;
- Decreto do Governo n.º 10/87, de 9 de Fevereiro, relativo ao feixe hertziano Covilhã-Fundão;
- Despacho conjunto A-6/91-XI, dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, de 9 de Junho de 1992, relativo ao feixe hertziano Covilhã-Belmonte.

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 seguintes proporções mínimas, constantes do quadro n.º 1 anexo ao presente Regulamento:

- a) Usos habitacionais: 1,5 lugares/fogo, sendo 1 privado e 0,5 público; excepto no caso de moradias unifamiliares, em que se consideram 2 lugares/fogo, sendo 1 privado e 1 público;
- b) Usos terciários (escritórios e serviços): 1,5 lugares/50 m² de área bruta de construção, sendo 1 privado e 0,5 público;
- c) Usos comerciais: 2 lugares/50 m² de área bruta de construção, sendo 1 privado e 1 público;
- d) Unidades comerciais de dimensão relevante, nos termos do Decreto-Lei n.º 218/97, de 20 de Agosto: 1 lugar/20 m² de área bruta de construção, sendo todos públicos, para serviço exclusivo dos utentes;
- e) Indústria e armazéns: 2 lugares/100 m² de área bruta de construção, sendo 1 privado e 1 público;
- f) Estabelecimentos hospitalares, clínicas, postos médicos ou de enfermagem: 1 lugar/25 m² de área bruta de construção, sendo todos públicos, para serviço exclusivo dos utentes;
- g) Estabelecimentos de ensino:

Ensino básico: 1 lugar/50 m² de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes);

Outros: 1 lugar/25 m² de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes);

- h) Restaurantes, cafés e similares: 1 lugar/25 m² de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes);
- i) Hotéis e similares: 1 lugar/unidade de alojamento (público, para serviço exclusivo dos utentes);
- j) Teatros, cinemas, discotecas e similares: 1 lugar/25 m² de área bruta de construção (público, para serviço exclusivo dos utentes).

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 — Nos espaços urbanos consolidados, em situações onde não seja tecnicamente possível satisfazer totalmente as necessidades de estacionamento descritas no n.º 1, haverá lugar a compensação, nos termos legais.

4 — Para efeitos de aplicação do presente artigo, a cada lugar de estacionamento coberto destinado a veículos ligeiros corresponderá uma área mínima de 25 m², incluindo espaço de manobra.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 24.º

Acompanhamento e actualização do PDM

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

Artigo 25.º

Iniciativas em curso

Nos termos do artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, as condições de licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização com alvará emitido há dois anos ou mais podem ser revistas, caso se encontrem em desacordo com o presente PDM, devendo o respectivo processo ser analisado conforme se segue:

- a) Se daí não decorrem inconvenientes graves para a futura implementação do PDM, deverá, em princípio, ser mantido o essencial das expectativas anteriormente criadas;
- b) Se daí decorrem inconvenientes para a futura implementação do PDM, deverá, em princípio, ser encontrada uma solução intermédia entre as expectativas criadas e as propostas contidas no PDM.

Artigo 26.º

Entrada em vigor

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

Artigo 27.º

Planos eficazes

Com a publicação do presente diploma mantêm-se em vigor os seguintes planos de pormenor eficazes:

- a) Plano de Pormenor da Palmatória, aprovado pela Portaria n.º 1206/92, de 23 de Dezembro;
- b) Plano de Pormenor da Zona da Estação, aprovado pela Portaria n.º 691/93, de 22 de Julho;
- c) Plano de Pormenor dos Penedos Altos, aprovado pela Portaria n.º 908/94, de 12 de Outubro;
- d) Plano de Pormenor da Palmeira, aprovado pela Portaria n.º 494/97, de 17 de Julho.

Artigo 28.º

Norma revogatória

Com a publicação do presente PDM consideram-se revogados o antepiano de urbanização da Covilhã, publicado no *Diário da República* em 29 de Setembro de 1992, e o antepiano de urbanização das Penhas da Saúde, publicado no *Diário da República* em 28 de Julho de 1992.

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

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

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

QUADRO N.º 2

Parametrização e dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva e da rede viária e equipamentos
 (artigos 7.º, n.º 11, e 9.º, n.º 4)

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

a. b. c.=área bruta de construção.



