

**MUNICÍPIO DA COVILHÃ****Aviso n.º 13310/2023**

Sumário: Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso.

Vítor Manuel Pinheiro Pereira, Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, torna público para os efeitos previstos no n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação, cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Assembleia Municipal da Covilhã deliberou aprovar, em sessão ordinária realizada no dia 17 de abril de 2023, sob proposta da Câmara Municipal da Covilhã de 27 de fevereiro de 2023, a Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso, que incide em alterações de natureza regulamentar com repercussões no Regulamento e nos Quadros de Parcelas da Planta de Implantação.

Nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do supracitado diploma legal se publica o presente, bem como a mencionada deliberação da Assembleia Municipal da Covilhã, o Regulamento e a Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso.

Em cumprimento do disposto no artigo 94.º e no n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, a Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso será disponibilizada para consulta no sítio da internet da Câmara Municipal em <https://plantasonline.cm-covilha.pt/geoportal>.

27 de abril de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, *Vítor Manuel Pinheiro Pereira*.

Deliberação

Na sessão realizada em 17 de abril de 2023, a Assembleia Municipal aprovou em minuta, para imediata execução, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a seguinte deliberação:

«Na sequência da deliberação da Câmara Municipal, tomada na reunião de 27 de fevereiro de 2023, foi presente à Assembleia Municipal o assunto acima identificado, que lhe foi remetido para efeitos do disposto nas alíneas h) e r) do n.º 1 e alínea k) do n.º 2 do artigo 25.º, conjugado com a alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que aprova o RJAL, na sua atual redação, através do ofício n.º 1196 de 28.02.2023 e seus anexos.

Este documento que se dá como inteiramente reproduzido na presente ata fica, para todos os efeitos legais, arquivado em pasta própria existente para o efeito.

Submetido o assunto à apreciação foram intervenientes os Senhores Doutora Mónica Cristina Cerqueira Ramôa (CDU-PCP/PEV) e Eng.º Luís da Silva Rodrigues (PPD/PSD), intervenções que serão objeto de transcrição e/ou anexas na ata da sessão.

Colocada a proposta da Câmara Municipal à votação — Versão Final da Proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso foi a mesma aprovada por maioria com 29 votos a favor (PS, PPD/PSD, Movimento “Covilhã Tem Força” e todos os Presidentes de Junta/Uniões de Freguesia(s)) e 06 abstenções (CDS-PP, CDU-PCP/PEV e Eng.º Lino Fernandes Torgal (PPD/PSD)).

Não votaram, por não se encontrarem presentes na sala, os Senhores Eng.º Hélio Jorge Simões Fazendeiro (PS), Dra. Maria da Graça Frazão Castelo Branco de Sousa (CDS-PP), Joana Patrício Campos (Aldeia de São Francisco de Assis), José Carlos Varandas das Neves (Dominguizo), João Ramos de Almeida (Erada), José António Serra Guerreiro (Unhais da Serra) e Pedro Nuno Cunha Leitão (Cantar-Galo e Vila do Carvalho)».

17 de abril de 2023. — O Presidente da Assembleia Municipal da Covilhã, *João José Castelheiro Alves*.

Artigo 1.º

Objeto

Pelo presente se procede à alteração do Regulamento do Plano de Pormenor da zona Industrial do Canhoso (PPZIC), publicado pelo Aviso n.º 11712/2012 no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 170, em 3 de setembro de 2012.

Artigo 2.º

Alterações

São alterados os artigos 4.º, 6.º, 13.º, 18.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º e ANEXOS I, II, III e IV — (Quadro de Parcelas — Disposições Específicas) do Regulamento do PPZIC, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

Na área de intervenção do Plano vigora o Plano de Urbanização da Grande Covilhã, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 147, de 30-07-2010 — Aviso n.º 15208/2010, com as alterações subsequentes.

Artigo 6.º

Definições

[...]:

1 — [...].

2 — [...].

3 — Cércea: Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico.

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].

7 — [...].

8 — [...].

9 — [...].

10 — [...].

11 — [...].

12 — [...].

13 — [...].

14 — [...].

15 — [...].

16 — (Anterior n.º 14.)

17 — (Anterior n.º 16.)

18 — (Anterior n.º 17.)

19 — (Anterior n.º 18.)

20 — (Anterior n.º 19.)

21 — (Anterior n.º 20.)

Artigo 13.º

Área de Espaços Verdes de Enquadramento

- 1 — [...];
- 2 — [...];
- 3 — É admitida a implementação de mobiliário urbano e a instalação pontual de infraestruturas, designadamente de suporte de estações de radiocomunicações.

Artigo 18.º

Estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento que cada parcela deverá dispor, está definido nos Anexos I, II, III e IV, devendo cumprir cumulativamente, os valores dos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro n.º 1 — Parâmetros de Dimensionamento para o Cálculo das Áreas de Estacionamento do Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

2 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

Artigo 21.º

Edificabilidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — [...].
- 5 — Ao lote A20 é apenas permitido o uso de Armazém, Comércio e Serviços.
- 6 — Ao lote A22 é apenas permitido o uso de Armazém, Comércio, Serviços e Equipamento.

Artigo 22.º

Estacionamento

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

Artigo 23.º

Edificabilidade

- 1 — [...].
- 2 — [...].
- 3 — [...].
- 4 — No lote B2 e B13 é admitida, para além dos usos definidos no Quadro de Parcelas do Anexo II, a instalação de Unidades de gestão de Resíduos da Construção e Demolição, sem prejuízo do cumprimento da legislação específica aplicável.
- 5 — [...].
- 6 — Aos lotes B23 e B24 a Câmara Municipal poderá admitir exceções ao disposto no n.º 1 e 2, desde que seja tecnicamente justificado por razões de ordem funcional relacionadas com a atividade a exercer e decorrente da inexistência de alternativas.

7 — Nos casos referidos no ponto anterior, a fachada principal não poderá distar, em qualquer um dos seus pontos, um afastamento inferior a 5,60 m ao limite da parcela que confronta com o arruamento público.

Artigo 24.º

Estacionamento

1 — [...].

2 — [...].

3 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

Artigo 26.º

Estacionamento

1 — [...].

2 — [...].

3 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

ANEXO I

Fase A

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas

Na linha do lote A22, na coluna dos usos, onde se lê: «Armazém/Comércio/Serviços», deverá ler-se: «Armazém/Comércio/Serviços/Equipamento».

Na disposição específica «Número de pisos acima da cota de soleira» expressa no cabeçalho do quadro Anexo I — Fase A, passa a ter a seguinte redação: «Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)».

Na disposição específica «Volumetria Máx. (V)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo I — Fase A, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m³».

Na disposição específica «Cércea Máx. (a)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo I — Fase A, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m».

Na disposição específica «Número de Pisos abaixo da cota de soleira (*)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo I — Fase A, passa a ter a seguinte redação: «Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)».

ANEXO II

Fase B

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas

Na linha do lote B2, na coluna dos usos, onde se lê: «Indústria/Estaleiro» deverá ler-se: «Indústria/Armazém/Comércio/Serviços».

Na linha do lote B13, na coluna dos usos, onde se lê: «Indústria/Estaleiro» deverá ler-se: «Indústria/Armazém/Comércio/Serviços».

Na disposição específica «Número de pisos acima da cota de soleira» expressa no cabeçalho do quadro Anexo II — Fase B, passa a ter a seguinte redação: «Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)».

Na disposição específica «Volumetria Máx. (V)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo II — Fase B, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m³».

Na disposição específica «Cércea Máx. (a)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo II — Fase B, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m».

Na disposição específica «Número de Pisos abaixo da cota de soleira (*)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo II — Fase B, passa a ter a seguinte redação: «Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)».

ANEXO III

Fase C

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas

Na disposição específica «Número de pisos acima da cota de soleira» expressa no cabeçalho do quadro Anexo III — Fase C, passa a ter a seguinte redação: «Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)».

Na disposição específica «Volumetria Máx. (V)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo III — Fase C, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m³».

Na disposição específica «Cércea Máx. (a)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo III — Fase C, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m».

Na disposição específica «Número de Pisos abaixo da cota de soleira (*)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo III — Fase C, passa a ter a seguinte redação: «Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)».

ANEXO IV

Fase D

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas»

Na disposição específica «Número de pisos acima da cota de soleira» expressa no cabeçalho do quadro Anexo IV — Fase D, passa a ter a seguinte redação: «Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)».

Na disposição específica «Volumetria Máx. (V)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo IV — Fase D, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m³».

Na disposição específica «Cércea Máx. (a)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo IV — Fase D, a unidade de medida associada «m²» passa a ter a seguinte redação: «m».

Na disposição específica «Número de Pisos abaixo da cota de soleira (*)» expressa no cabeçalho do quadro Anexo IV — Fase D, passa a ter a seguinte redação: «Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)».

Artigo 3.º

Plantas do PPZIC

É republicada a Planta de Implantação do PPZIC, para compatibilização da clarificação e correções realizadas nas tabelas anexas ao regulamento, I,II,III e IV.

Mantém-se sem alterações todos os elementos gráficos do PPZIC, publicadas no *Diário da República* pelo Aviso n.º 11712/2012, de 3 de setembro, a saber:

Planta de Implantação do PPZIC;
Planta de Condicionantes do PPZIC.

Artigo 4.º

Norma transitória

A presente alteração aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

Artigo 5.º

Republicação

É republicado integralmente em anexo, o Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso (PPZIC), com a redação atual.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

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

ANEXO

Republicação Integral do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso (PPZIC)

(a que se refere o artigo 5.º)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

As disposições deste Regulamento aplicam-se a toda a área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso, Covilhã, adiante designado por Plano, e cujos limites estão devidamente assinalados na planta de implantação.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — O Plano constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território compreendido dentro da sua área de intervenção.

2 — O presente Regulamento tem por objetivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e uso do solo, dentro da área de intervenção do Plano.

Artigo 3.º

Faseamento da Execução do Plano

1 — A área de intervenção divide-se em quatro zonas consoante a época de execução dos diversos estudos executados para o local, com a seguinte correspondência:

a) Zona A — corresponde à 1.ª fase de intervenção no local executada pela então Empresa Pública de Parques Industriais;

b) Zona B — corresponde à 2.ª fase de intervenção da responsabilidade da Câmara Municipal, já concluída;

c) Zona C — corresponde à 3.ª fase de intervenção da responsabilidade da Câmara Municipal, em curso;

d) Zona D — corresponde à 4.ª fase de intervenção, local para onde se prevê a expansão da atual zona industrial.

Artigo 4.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

Na área de intervenção do Plano vigora o Plano de Urbanização da Grande Covilhã, publicado na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 147, de 30-07-2010 — Aviso n.º 15208/2010, com as alterações subsequentes.

Artigo 5.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Planta de Implantação — Desenho 01 — Escala 1/2 000;
- b) Planta de Condicionantes — Desenho 02 — Escala 1/2 000;
- c) Regulamento.

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório, fundamentando as opções adotadas;
- b) Programa de Execução das ações previstas e de Plano de Financiamento;
- c) Planta de localização — Desenho 03 — Escala 1/25 000;
- d) Extrato da Planta de Condicionantes RAN/REN do PUGC — Desenho 04 — Esc. 1/10 000
- e) Extrato da Planta de Outras Condicionantes do PUGC — Desenho 05 — Esc. 1/10 000 (Serviços de Recursos Hídricos, proteção de solos e de espécies vegetais, Património, Acessibilidades, infraestruturas, equipamentos e cartografia.);
- f) Extrato da Planta de Outras Condicionantes do PUGC — Desenho 06 — Esc. 1/10 000 (Infraestruturas Básicas);
- g) Extrato da Planta de Outras Condicionantes do PUGC — Desenho 07 — Esc. 1/10 000 (Classificação de Zonas conforme R. G. Ruído);
- h) Extrato da Planta de Outras Condicionantes do PUGC — Desenho 08 — Esc. 1/10 000 (Áreas Florestais percorridas por Incêndios por ano);
- i) Extrato da Planta de Zonamento do PUGC — Desenho 09 — Esc. 1/10 000;
- j) Extrato da Planta de Equipamentos do PUGC — Desenho 10 — Esc. 1/10 000
- k) Planta de enquadramento — Desenho 11 — Escala 1/5 000;
- l) Planta de Síntese do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso (Portaria n.º 780/99, de 1 de Setembro) — Desenho 12 — Escala 1/2 000;
- m) Planta da Situação Existente — Desenho 13 — Escala 1/2000;
- n) Planta de Zonamento do Ruído — Desenho 14 — Escala 1/5 000;
- o) Planta Cotada — Desenho 15 — Escala 1/2 000;
- p) Planta da Situação Fundiária e a sua Transformação — Desenho 16 — Escala 1/2 000;
- q) Planta dos Compromissos Urbanísticos Assumidos — Desenho 17 — Esc. 1/5 000;
- r) Planta da Estrutura Verde/Rede Viária — Perfis Longitudinais e Transversais Tipo — Desenho 18 — Escala 1/1 000;
- s) Rede Viária — Perfis Longitudinais — Desenhos 19a, 19b e 19c — Esc. 1/1 000
- t) Infraestruturas de Saneamento Básico — Rede de Abastecimento de Água — Desenho 20 — Escala 1/2 000;
- u) Infraestruturas de Saneamento Básico — Rede de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais — Desenho 21 — Escala 1/2 000;
- v) Infraestruturas Elétricas — Iluminação Pública — Desenho 22 — Escala 1/2 000;
- w) Infraestruturas Elétricas — Rede de Baixa Tensão — Desenho 23 — Escala 1/2 000;
- x) Infraestruturas Elétricas — Rede de Média Tensão — Desenho 24 — Escala 1/2 000;
- y) Infraestruturas Elétricas — Rede de Alta Tensão — Desenho 25 — Escala 1/2 000;
- z) Infraestruturas Telefónicas — Desenho 26 — Escala 1/2 000;

- aa) Rede de Gás — Desenho 27 — Escala 1/2 000;
- bb) Relatório de Compromissos Urbanísticos;
- cc) Relatório Justificativo da Avaliação Ambiental Estratégica — Fundamentação da Dispensa;
- dd) Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública;
- ee) Ficha de Dados Estatísticos.

Artigo 6.º

Definições

Na aplicação das prescrições do Plano são consideradas, designadamente, as seguintes definições:

1 — Área de Construção do Edifício (Ac): A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em caves sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos). Valor numérico expresso em metros quadrados (m²).

2 — Área de Implantação do Edifício (Ai): A área de implantação de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
 - O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- Valor numérico expresso em metros quadrados (m²).

3 — Cércea: Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico.

4 — Cota de Soleira: É a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício. Valor numérico expresso em metros (m), e sempre ligado ao sistema de referência altimétrico oficial de precisão do país.

5 — Edificação: Atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.

6 — Espaços Verdes: Áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal:

Espaços Verdes de Enquadramento: Espaços verdes com a função de proteção e de enquadramento paisagístico da área do Plano;

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: São as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividade de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

7 — Índice de Utilização do Solo (Iu): É o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja: $Iu = \Sigma Ac / As$.

8 — Índice de Ocupação do Solo (I_o): É o quociente entre a área total de ocupação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja: $I_o = \Sigma A_i / A_s$.

9 — Índice Volumétrico (I_v): É o quociente entre a volumetria total (ΣV) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja: $I_v = \Sigma V / A_s$.

10 — Obras de Alteração: Obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea.

11 — Obras de Ampliação: Obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente.

12 — Obras de Conservação: Obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

13 — Obras de Reconstrução Sem Preservação das Fachadas: Obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos.

14 — Obras de Reconstrução Com Preservação de Fachadas: Obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

15 — Parcela: É uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.

16 — Polígono de implantação: É a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.

17 — Volumetria do Edifício (V): A volumetria do edifício é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento, a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

18 — Espaços de Atividades Económicas: Áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.

19 — Espaços de Uso Especial: Áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo, devendo as suas funções ser mencionadas na designação das correspondentes categorias ou subcategorias.

20 — Espaços Canais: Áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, podendo ser qualificados como categoria de solo rural ou de solo urbano.

21 — Perequação: A perequação consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito.

CAPÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Condicionantes

Nas ações e intervenções de execução do Plano serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação, designadamente as relativas a Rede Elétrica, Rede Ferroviária, Reserva Agrícola Nacional, Zonas *non aedificandi* da Variante à Cidade (faixa *non aedificandi* de 50 m ao limite da plataforma), ao Eixo Urbano TCT (faixa *non aedificandi* de 20 m para cada lado do eixo da via) e Via de ligação entre o eixo urbano TCT e a Variante à Cidade (faixa *non aedificandi* de 15 m para cada lado do eixo da via) e ao Marco Geodésico, identificadas na Planta de Condicionantes.

CAPÍTULO III

Uso do solo e concepção do espaço

Artigo 8.º

Estrutura

Para efeitos regulamentares, o território objeto do Plano é estruturado em cinco categorias:

- a) Espaços de Atividades Económicas;
- b) Espaços de Uso Especial;
- c) Espaços Canais;
- d) Espaços Verdes;
- e) Estrutura Viária e Pedonal.

Artigo 9.º

Caracterização e ocupação das parcelas

1 — Na área de intervenção do Plano, as parcelas identificadas como Espaços de Atividades Económicas serão destinadas preferencialmente ao exercício de atividade industrial e de armazenagem. Podem ser no entanto ocupadas por comércios e serviços, desde que compatíveis com a atividade industrial circundante.

2 — As empresas industriais a instalar na área de intervenção do Plano ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da atividade industrial tal como se encontram definidas na legislação em vigor e que têm por objetivos a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista a salvaguarda da saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.

3 — É permitida a instalação de várias atividades no mesmo edifício, desde que compatíveis entre si.

4 — É permitida a constituição das edificações em regime de propriedade horizontal, nos termos da legislação em vigor.

5 — Na área de intervenção do Plano, as parcelas identificadas, na Planta de Implantação, como Espaços de Uso Especial, são áreas destinadas a equipamentos e infraestruturas estruturantes.

6 — Constituem exceção aos usos definidos no n.º 1, as situações previstas no n.º 4 do Artigo 21.º, no n.º 4 e 5 do Artigo 23.º e no n.º 4 do Artigo 27.º do presente regulamento.

7 — A habitação é interdita, mesmo quando integrada em dependências ou edifícios na unidade fabril.

Artigo 10.º

Circulação, acessos e estacionamento

1 — As vias públicas assinaladas na Planta de Implantação integram os arruamentos, estacionamentos e passeios.

2 — O estacionamento público só poderá efetuar -se nas áreas indicadas nas peças gráficas, com as necessárias adaptações decorrentes da localização dos acessos aos lotes.

CAPÍTULO IV

Operações de transformação fundiária

Artigo 11.º

Associação de lotes

É permitida, em circunstâncias devidamente fundamentadas, a agregação de duas ou mais parcelas contíguas, resultando numa única parcela cujos parâmetros máximos corresponderão ao

somatório das áreas dos polígonos base de implantação abrangidos e das respetivas áreas máximas de construção e implantação previstas nos Quadros de Parcelas — Anexos I, II, III e IV.

CAPÍTULO V

Espaços verdes

Artigo 12.º

Definição

1 — A Categoria Espaços Verdes assegura a compatibilização das funções de enquadramento ambiental e paisagístico com os usos e bem-estar da população.

2 — É composta pelas seguintes áreas:

- a) Espaços Verdes de Enquadramento;
- b) Espaços Verdes e de Utilização Coletiva;
- c) Espécies Arbóreas.

Artigo 13.º

Área de Espaços Verdes de Enquadramento

1 — Os Espaços Verdes de Enquadramento constituem enquadramento vegetal às parcelas, mediante a conservação das suas características naturais.

2 — A delimitação dos espaços verdes de enquadramento é a constante da Planta de Implantação.

3 — É admitida a implementação de mobiliário urbano e a instalação pontual de infraestruturas, designadamente de suporte de estações de radiocomunicações.

Artigo 14.º

Área de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

1 — Os espaços verdes e de utilização coletiva, constituem áreas verdes equipadas que possibilitam o recreio e lazer da população ao ar livre.

2 — A delimitação dos espaços verdes e de utilização coletiva é constante da Planta de Implantação.

3 — Devem ser equipados com mobiliário urbano adequado.

4 — Poderá a Câmara Municipal autorizar pontualmente, desde que devidamente justificado a instalação de depósitos e gás, caldeiras ou postos de transformação, devidamente enquadrados na envolvente verde.

CAPÍTULO VI

Edificabilidade

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 15.º

Normas de Edificabilidade

1 — A implantação deverá ser feita de modo a satisfazer as prescrições regulamentares aplicáveis, nomeadamente as definidas na planta de implantação.

2 — A nenhuma parcela do terreno poderá ser dado outro uso ou sofrer diferente ocupação do estabelecido no presente Plano.

Artigo 16.º

Fachadas

1 — A composição das fachadas deve basear-se em esquemas métricos simples, tipologicamente relacionados com a zona industrial ou empresarial.

2 — Sem prejuízo do estipulado no número anterior, deve ser prestada especial atenção à inclusão de elementos formais referentes, que se deverão revestir de um aspeto sóbrio, de modo a não criar peças construídas em desarmonia com a restante área.

3 — São permitidas saliências nos planos de fachada que se destinem à inclusão de elementos arquitetónicos/decorativos, desde que fundamentadas na disciplina da arquitetura, tal como marcações volumétricas, rítmicas, ou de proporções.

Artigo 17.º

Caves

É admitida a construção de cave desde que a topografia do terreno a isso seja favorável e exclusivamente destinada a estacionamento.

Artigo 18.º

Estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento que cada parcela deverá dispor, está definido nos Anexos I, II, III e IV, devendo cumprir cumulativamente, os valores dos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro n.º 1 — Parâmetros de Dimensionamento para o Cálculo das Áreas de Estacionamento do Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

2 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

Artigo 19.º

Demolições

Os edifícios a demolir para efeitos de execução do Plano, encontram-se assinalados na Planta de Implantação.

Artigo 20.º

Muros de Suporte e de Vedação

1 — A execução dos muros deverá cumprir as seguintes condições:

a) Sempre que a topografia obrigue à construção de muros de suporte, tal só será permitido até à altura de 2,5 metros, devendo o desnível, quando superior a 2,5 metros, ser resolvido por intermédio de um talude suportado por enrocamento do tipo “gabião”, que permita a fixação de vegetação capaz de um enquadramento visual e paisagístico satisfatório.

b) As vedações, sejam ou não realizadas por muro, devem apresentar uniformidade nos materiais e nas alturas adotadas.

c) Quando existirem, os muros de vedação terão uma altura máxima de 1,2 metros, podendo todavia, a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, grades ou redes.

SECÇÃO II

Zona A

Artigo 21.º

Edificabilidade

1 — As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, devendo cumprir os alinhamentos e polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação e os parâmetros urbanísticos definidos no Quadro de Parcelas do Anexo I.

2 — A cêrcea máxima é de 12 metros, salvo em instalações técnicas especiais devidamente justificadas, com exceção dos lotes A20 e A22, onde a cêrcea máxima é de 10 metros.

3 — Nas obras de alteração e de reconstrução é aplicável, às edificações existentes e legais, o Artigo 60.º do RJUE. Nas obras de conservação é aplicável o disposto no RJUE.

4 — Aos lotes A3a, A3b, A3c, A3d e A4, serão apenas permitidos os seguintes usos, Estação de Transferência de Resíduos Sólidos/Ecocentro, Armazém, Canil Municipal/Serviços, Canil Municipal/Serviços e Subestação Elétrica, respetivamente.

5 — Ao lote A20 é apenas permitido o uso de Armazém, Comércio e Serviços.

6 — Ao lote A22 é apenas permitido o uso de Armazém, Comércio, Serviços e Equipamento.

Artigo 22.º

Estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento que cada parcela deverá dispor, está definido no Anexo I, devendo cumprir cumulativamente, os valores dos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro n.º 1 — Parâmetros de Dimensionamento para o Cálculo das Áreas de Estacionamento do Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

2 — Em situações, em que não seja tecnicamente possível satisfazer totalmente as necessidades de estacionamento, ou que o seu cumprimento inviabilize funcionalmente a atividade pretendida, haverá lugar ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

3 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

SECÇÃO III

Zona B

Artigo 23.º

Edificabilidade

1 — As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, devendo cumprir os alinhamentos e polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação e os parâmetros urbanísticos definidos no Quadro de Parcelas do Anexo II.

2 — A cêrcea máxima é de 12 metros, salvo em instalações técnicas especiais devidamente justificadas.

3 — Nas obras de alteração e de reconstrução é aplicável, às edificações existentes e legais, o Artigo 60.º do RJUE. Nas obras de conservação é aplicável o disposto no RJUE.

4 — No lote B2 e B13 é admitida, para além dos usos definidos no Quadro de Parcelas do Anexo II, a instalação de Unidades de gestão de Resíduos da Construção e Demolição, sem prejuízo do cumprimento da legislação específica aplicável.

5 — Aos lotes B6 e B26 é apenas permitido o uso de Depósito.

6 — Aos lotes B23 e B24 a Câmara Municipal poderá admitir exceções ao disposto no n.º 1 e 2, desde que seja tecnicamente justificado por razões de ordem funcional relacionadas com a atividade a exercer e decorrente da inexistência de alternativas.

7 — Nos casos referidos no ponto anterior, a fachada principal não poderá distar, em qualquer um dos seus pontos, um afastamento inferior a 5,60 m ao limite da parcela que confronta com o arruamento público.

Artigo 24.º

Estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento que cada parcela deverá dispor, está definido no Anexo II, devendo cumprir cumulativamente, os valores dos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro n.º 1 — Parâmetros de Dimensionamento para o Cálculo das Áreas de Estacionamento do Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

2 — Em situações, em que não seja tecnicamente possível satisfazer totalmente as necessidades de estacionamento, ou que o seu cumprimento inviabilize funcionalmente a atividade pretendida, haverá lugar ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

3 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.

SECÇÃO IV

Zona C

Artigo 25.º

Edificabilidade

1 — As novas construções deverão integrar -se harmoniosamente no tecido urbano construído, devendo cumprir os alinhamentos e polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação e os parâmetros urbanísticos definidos no Quadro de Parcelas do Anexo III.

2 — A cêrcea máxima é de 12 metros, salvo em instalações técnicas especiais devidamente justificadas.

3 — Nas obras de alteração e de reconstrução é aplicável, às edificações existentes e legais, o Artigo 60.º do RJUE. Nas obras de conservação é aplicável o disposto no RJUE.

Artigo 26.º

Estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento que cada parcela deverá dispor, está definido no Anexo III, devendo cumprir cumulativamente, os valores dos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro n.º 1 — Parâmetros de Dimensionamento para o Cálculo das Áreas de Estacionamento do Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

2 — Em situações, em que não seja tecnicamente possível satisfazer totalmente as necessidades de estacionamento, ou que o seu cumprimento inviabilize funcionalmente a atividade pretendida, haverá lugar ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

3 — Admite-se a apresentação de valores distintos dos fixados para o estacionamento, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.



SECÇÃO V

Zona D

Artigo 27.º

Edificabilidade

1 — As novas construções deverão integrar -se harmoniosamente no tecido urbano construído, devendo cumprir os alinhamentos e polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação e os parâmetros urbanísticos definidos no Quadro de Parcelas do Anexo IV.

2 — A cêrcea máxima é de 12 metros, salvo em instalações técnicas especiais devidamente justificadas, com exceção dos lotes D24, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, D32 e D33, onde a cêrcea máxima é de 10 metros.

3 — Cada unidade funcional, industrial, de comércio, de serviços ou de armazenagem deverá prever, dentro dos limites da parcela que ocupa, as áreas livres necessárias para circulação, cargas e descargas e estacionamento próprio, de forma a assegurar o seu correto funcionamento e autonomia e que constarão do projeto da unidade a instalar.

4 — Aos lotes D24, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, D32 e D33 é apenas permitido o uso de Armazém, Comércio e Serviços.

Artigo 28.º

Estacionamento

1 — O número mínimo de lugares de estacionamento que cada parcela deverá dispor, está definido no Anexo IV, devendo cumprir cumulativamente, os valores dos parâmetros de dimensionamento definidos no Quadro n.º 1 — Parâmetros de Dimensionamento para o Cálculo das Áreas de Estacionamento do Regulamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã.

2 — Em situações, em que não seja tecnicamente possível satisfazer totalmente as necessidades de estacionamento, ou que o seu cumprimento inviabilize funcionalmente a atividade pretendida, haverá lugar ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

CAPÍTULO VII

Disposições especiais

Artigo 29.º

Mobilidade Condicionada

As disposições especiais relacionadas com a redução de barreiras arquitetónicas e acesso a cidadãos com mobilidade condicionada, obedecem à legislação específica em vigor.

Artigo 30.º

Segurança contra risco de incêndio

As disposições especiais relacionadas com a segurança contra risco de incêndio, obedecem à legislação específica em vigor.

Artigo 31.º

Sistemas antipoluentes

1 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis pela lei, de forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves,

gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiadamente incómodos seja lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água, para a rede de drenagem das águas residuais e rede de drenagem de águas pluviais.

2 — A instalação de sistemas despoluidores bem como os de controlo serão feitos nos termos da legislação aplicável, para efluentes gasosos, líquidos ou resíduos sólidos, devendo a classificação e quantificação dos mesmos ser realizada de acordo com as exigências legalmente estabelecidas.

a) As empresas obrigam-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais, de modo que as características do efluente lançado para a rede pública não comprometam a rede de saneamento e o bom funcionamento da ETAR da Grande Covilhã.

b) Não será permitida a entrada em laboração das unidades industriais, sem que o sistema de pré-tratamento de águas residuais se encontre plenamente eficaz.

3 — As empresas obrigam-se a realizar tratamento aos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera de modo a obedecerem aos parâmetros definidos na legislação específica em vigor.

4 — Todos os sistemas antipoluentes devem ser apresentados sob a forma de projeto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão da licença de laboração.

5 — Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.

6 — A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

Artigo 32.º

Requisitos acústicos

As empresas deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído e restante legislação específica em vigor, seja para o interior ou para o exterior do edifício.

Artigo 33.º

Tratamento de resíduos

1 — O detentor de resíduos qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenamento, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponha em perigo a saúde pública nem causem prejuízo ao ambiente.

2 — Os produtores de óleos usados deverão cumprir no que respeita à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação, o constante na legislação específica em vigor.

3 — Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas atividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o Homem e Ambiente, todas as indústrias deverão dar cabal cumprimento ao referido na legislação específica em vigor.

CAPÍTULO VIII

Execução do plano

Artigo 34.º

Unidades de execução

Cada fase definida no artigo 3.º do presente regulamento corresponde a uma unidade de execução.

Artigo 35.º

Sistema de execução

Para a execução do Plano poderão ser adotados o Sistema de compensação, o Sistema de cooperação e o Sistema de imposição administrativa, de acordo com o estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 36.º

Imposição administrativa

1 — A Câmara Municipal, para efeito da execução do Plano, deve garantir a necessária disponibilidade dos terrenos, nomeadamente os relativos às Áreas de Uso Público, como arruamentos, passeios, estacionamento, equipamentos coletivos e espaços verdes.

2 — Tal efeito pode constituir fundamento para a Câmara Municipal pedir, se eventualmente necessário, a Declaração de Utilidade Pública para expropriação desses terrenos.

Artigo 37.º

Perequação compensatória

1 — A perequação compensatória assenta nos seguintes mecanismos:

- a) Estabelecimento de um índice médio de utilização;
- b) Estabelecimento de uma área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

2 — As compensações a pagar ou a receber pelos proprietários são determinadas pela fórmula:

$$C = V_{mt} \times \frac{(A_{bc} - A_t \times I_{mu}) + (A_{bc} \times A_{cm} - A_c)}{I_{mu}} + C_{mu} + A_t$$

em que:

C — compensação a pagar (se positivo) ou a receber (se negativo)

por um proprietário:

V_{mt} — valor médio do terreno não infra-estruturado (por metro quadrado);

A_{bc} — área de construção que o Plano atribui a um lote ou parcela;

A_t — área do terreno primitivo;

I_{mu} — índice médio de utilização;

A_{cm} — área de cedência média;

A_c — área de cedência que o Plano atribui a um terreno;

C_{mu} — custo médio de urbanização (por metro quadrado de terreno não infra-estruturado)

Artigo 38.º

Índice médio de utilização

1 — Para efeitos de perequação compensatória será considerado, para a Zona D, o índice médio de utilização (I_{mu}) de 0,40.



Artigo 39.º

Área de cedência média

1 — Para efeitos de perequação compensatória será considerado, para a Zona D, a área de cedência média (Acm) de 0,30.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 40.º

Omissões

A todas as situações não especificadas no presente regulamento aplicar-se-á a legislação geral em vigor.

Artigo 41.º

Norma revogatória

Com a ratificação do presente Plano, são revogadas automaticamente, as disposições constantes do Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso publicado através da Portaria n.º 780/99 de 1 de setembro.

Artigo 42.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Fase A

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas

Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai)	Área Máx. Construção (Ac)	Volumetria Máx. (V)	Cércea Máx. (a)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
	(m ²)												
A1	15 984,3	3	8 653,5	10 384,2	103 842,0	12,00	8 653,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A2	949,8	3	474,9	569,9	5 698,8	12,00	474,9	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A3a	4 239,5	3	2 119,8	2 543,7	25 437,6	12,00	2 119,8	1	10	(b)	-	-	Infraestruturas (1).
A3b	2 736,4	3	1 368,2	1 641,8	16 418,4	12,00	1 368,2	1	5	(b)	-	-	Armazém.
A3c	497,8	3	497,8	995,6	5 973,6	12,00	497,8	1	5	(b)	-	-	Equipamento (2)/Serviços.
A3d	467,5	3	467,5	935,0	5 610,0	12,00	467,5	1	5	(b)	-	-	Equipamento (2)/Serviços..
A4	13 382,1	3	2 676,4	3 211,7	32 116,8	12,00	2 676,4	1	10	(b)	-	-	Infraestruturas (3).
A5	1 274,0	3	637,0	764,4	7 644,0	12,00	637,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A6	3 300,0	3	2 700,0	3 000,0	32 400,0	12,00	2 700,0	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A7	4 000,0	3	4 000,0	4 800,0	48 000,0	12,00	4 000,0	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A8a	2 012,5	3	2 012,5	2 415,0	24 150,0	12,00	2 012,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A8b	2 062,5	3	2 062,5	2 475,0	24 750,0	12,00	2 062,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A9	3 930,0	3	3 930,0	4 716,0	47 160,0	12,00	3 930,0	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A10	4 428,4	3	4 428,4	5 314,1	53 140,8	12,00	4 428,4	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A11	4 908,5	3	4 273,5	5 128,1	51 281,4	12,00	4 273,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A12a	1 381,2	3	1 381,2	1 657,4	16 573,8	12,00	1 381,2	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A12b	1 421,0	3	1 241,0	1 489,2	14 892,0	12,00	1 241,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A13	1 619,1	3	525,0	1 050,0	6 300,0	12,00	525,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A14	4 017,5	3	3 065,1	3 678,1	27 892,4	12,00	3 065,1	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A15	1 744,7	3	553,5	1 107,0	6 642,0	12,00	553,5	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A16a	1 206,0	3	1 206,0	1 447,2	14 472,0	12,00	1 206,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A16b	1 556,0	3	1 556,0	1 867,2	18 672,0	12,00	1 556,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A16c	1 383,0	3	1 383,0	1 659,6	16 596,0	12,00	1 383,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A16d	1 231,0	3	1 231,0	1 477,2	14 772,0	12,00	1 231,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A16e	1 556,0	3	1 556,0	1 867,2	18 672,0	12,00	1 556,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A16f	1 383,0	3	1 383,0	1 659,6	16 596,0	12,00	1 383,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A17	3 486,9	3	2 784,4	3 341,3	33 412,8	12,00	2 784,4	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A18a	1 627,0	3	1 627,0	1 952,4	19 524,0	12,00	1 627,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A18b	1 627,0	3	1 627,0	1 952,4	19 524,0	12,00	1 627,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A19	5 134,9	3	2 752,5	3 303,0	33 030,0	12,00	2 752,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A20	800,0	3	800,0	960,0	8 000,0	10,00	800,0	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.

Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai) (m²)	Área Máx. Construção (Ac) (m²)	Volumetria Máx. (V) (m³)	Cércea Máx. (a) (m)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira (m²)	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área (m²)								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
A21	1 173,8	3	1 073,1	1 287,7	12 877,2	12,00	1 073,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Armazém/Comércio/Serviços/Equipamento. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
A22	1 500,0	3	1 500,0	1 800,0	15 000,0	10,00	1 500,0	1	5	(b)	-	-	
A23	2 842,6	3	1 421,3	1 705,6	17 055,6	12,00	1 421,3	1	5	(b)	-	-	
A24	2 318,1	3	1 159,1	1 390,9	13 909,2	12,00	1 159,1	1	5	(b)	-	-	
A25	2 902,3	3	1 451,2	1 741,4	17 414,4	12,00	1 451,2	1	5	(b)	-	-	
Total	106 084,3	-	71 578,3	87 288,9	845 450,8	-	71 578,3	-	245	(b)	517	-	—

(a) Salvo em instalações técnicas especiais, devidamente justificadas.

(b) Sujeito a estudo de tráfego no caso de comércio, armazenagem e indústria.

(*) É admitida a construção de cave desde que a topografia do terreno a isso seja favorável e exclusivamente destinada a estacionamento.

(1) Estação de Transferência de Resíduos Sólidos/Ecoentro.

(2) Canil Municipal.

(3) Subestação Elétrica.

ANEXO II

Fase B

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas

Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai) (m²)	Área Máx. Construção (Ac) (m²)	Volumetria Máx. (V) (m³)	Cércea Máx. (a) (m)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira (m²)	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área (m²)								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
B1	5 637,8	3	1 127,6	1 353,1	13 530,7	12,0	1 127,6	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Depósito. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços. Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B2	15 323,8	3	3 064,8	3 677,7	36 777,1	12,0	3 064,8	1	10	(b)	-	-	
B3	4 010,5	3	2 406,3	2 887,6	28 875,6	12,0	2 406,3	1	10	(b)	-	-	
B4	4 002,0	3	2 401,2	2 881,4	28 814,4	12,0	2 401,2	1	10	(b)	-	-	
B5	2 828,3	3	1 697,0	2 036,4	20 363,8	12,0	1 697,0	1	10	(b)	-	-	
B6	1 528,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B7	3 721,7	3	2 233,0	2 679,6	26 796,2	12,0	2 233,0	1	10	(b)	-	-	
B8	4 024,1	3	2 414,5	2 897,4	28 973,5	12,0	2 414,5	1	10	(b)	-	-	
B9	1 807,2	3	994,0	1 192,8	11 927,5	12,0	994,0	1	5	(b)	-	-	
B10	1 809,5	3	995,2	1 194,3	11 942,7	12,0	995,2	1	5	(b)	-	-	
B11	2 232,3	3	1 339,4	1 607,3	16 072,6	12,0	1 339,4	1	5	(b)	-	-	



Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai) (m²)	Área Máx. Construção (Ac) (m²)	Volumetria Máx. (V) (m³)	Cércea Máx. (a) (m)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira (m²)	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
	(m²)												
B12	1 533,3	3	920,0	1 104,0	11 039,8	12,0	920,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B13	5 859,8	3	3 515,9	4 219,1	42 190,6	12,0	3 515,9	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B14	12 307,4	3	7 384,4	8 861,3	88 613,3	12,0	7 384,4	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B15	6 964,5	3	4 178,7	5 014,4	50 144,4	12,0	4 178,7	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B16	4 912,9	3	2 947,7	3 537,3	35 372,9	12,0	2 947,7	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B17	5 207,2	3	3 124,3	3 749,2	37 491,8	12,0	3 124,3	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B18	6 356,8	3	3 814,1	4 576,9	45 769,0	12,0	3 814,1	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B19	2 421,8	3	1 453,1	1 743,7	17 437,0	12,0	1 453,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B20	1 811,8	3	1 087,1	1 304,5	13 045,0	12,0	1 087,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B21	6 204,8	3	3 722,9	4 467,5	44 674,6	12,0	3 722,9	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B22	3 769,2	3	2 261,5	2 713,8	27 138,2	12,0	2 261,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B23	2 679,2	3	1 607,5	1 929,0	19 290,2	12,0	1 607,5	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B24	2 451,0	3	1 470,6	1 764,7	17 647,2	12,0	1 470,6	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B25	3 734,8	3	2 875,4	3 450,5	34 504,8	12,0	2 875,4	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
B26	5 356,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Depósito.
Total	118 496,6	-	59 036,1	70 843,3	708 432,8	-	59 036,1	-	195	-	127	12	—

(a) Salvo em instalações técnicas especiais, devidamente justificadas.

(b) Sujeito a estudo de tráfego no caso de comércio, armazenagem e industria.

(*) É admitida a construção de cave desde que a topografia do terreno a isso seja favorável e exclusivamente destinada a estacionamento.

ANEXO III

Fase C

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas

Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai) (m²)	Área Máx. Construção (Ac) (m²)	Volumetria Máx. (V) (m³)	Cércea Máx. (a) (m)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira (m²)	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
	(m²)												
C1	1 945,0	3	750,0	1 950,0	9 000,0	12,00	750,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
C2	1 710,5	3	1 123,5	1 685,2	13 481,4	12,00	1 123,5	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
C3	1 274,5	3	917,5	1 376,2	11 009,4	12,00	917,5	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.

Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai) (m ²)	Área Máx. Construção (Ac) (m ²)	Volumetria Máx. (V) (m ³)	Cércea Máx. (a) (m)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira (m ²)	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
	(m ²)												
C4.....	1 155,0	3	750,0	1 950,0	9 000,0	12,00	750,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
C5.....	2 711,2	3	1 820,0	2 730,0	21 840,0	12,00	1 820,0	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
C6.....	5 464,9	3	3 322,0	4 983,0	39 864,0	12,00	3 322,0	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
Total	14 261,1	-	8 682,9	14 674,4	104 194,8	-	8 682,9	-	40	-	96	10	—

(a) Salvo em instalações técnicas especiais, devidamente justificadas.

(b) Sujeito a estudo de tráfego no caso de comércio, armazenagem e industria.

(*) É admitida a construção de cave desde que a topografia do terreno a isso seja favorável e exclusivamente destinada a estacionamento.

ANEXO IV

Fase D

Quadro de Parcelas — Disposições Específicas

Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai) (m ²)	Área Máx. Construção (Ac) (m ²)	Volumetria Máx. (V) (m ³)	Cércea Máx. (a) (m)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira (m ²)	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
	(m ²)												
D1.....	2 755,8	3	1 377,9	1 653,5	16 534,8	12,0	1 377,9	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D2.....	1 997,7	3	998,9	1 198,6	11 986,2	12,0	998,9	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D3.....	3 445,0	3	1 722,5	2 067,0	20 670,0	12,0	1 722,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D4.....	2 534,6	3	1 267,3	1 520,8	15 207,6	12,0	1 267,3	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D5.....	3 482,5	3	1 741,3	2 089,5	20 895,0	12,0	1 741,3	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D6.....	3 147,8	3	1 573,9	1 888,7	18 886,8	12,0	1 573,9	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D7.....	2 481,0	3	1 240,5	1 488,6	14 886,0	12,0	1 240,5	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D8.....	3 294,3	3	1 647,2	1 976,6	19 765,8	12,0	1 647,2	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D9.....	3 318,0	3	1 659,0	1 990,8	19 908,0	12,0	1 659,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D10.....	3 306,2	3	1 653,1	1 983,7	19 837,2	12,0	1 653,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D11.....	3 379,2	3	1 689,6	2 027,5	20 275,2	12,0	1 689,6	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D12.....	5 191,0	3	2 595,5	3 114,6	31 146,0	12,0	2 595,5	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D13.....	3 194,0	3	1 597,0	1 916,4	19 164,0	12,0	1 597,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D14.....	3 194,0	3	1 597,0	1 916,4	19 164,0	12,0	1 597,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.



Parcelas		Número de pisos acima da cota de soleira (Máx.)	Área Máx. Implantação (Ai) (m²)	Área Máx. Construção (Ac) (m²)	Volumetria Máx. (V) (m³)	Cércea Máx. (a) (m)	Área Máx. Implantação (Ai) abaixo da cota de soleira (m²)	Número de Pisos abaixo da cota de soleira Máx. (*)	Estacionamentos Priv.		Estacionamentos Púb.		Uso
ID	Área (m²)								Ligeiros	Pesados	Ligeiros	Pesados	
D15.....	3 194,0	3	1 597,0	1 916,4	19 164,0	12,0	1 597,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D16.....	2 699,5	3	1 349,8	1 619,7	16 197,0	12,0	1 349,8	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D17.....	2 803,6	3	1 401,8	1 682,2	16 821,6	12,0	1 401,8	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D18.....	2 836,2	3	1 418,1	1 701,7	17 017,2	12,0	1 418,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D19.....	2 732,1	3	1 366,1	1 639,3	16 392,6	12,0	1 366,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D20.....	3 231,4	3	1 615,7	1 938,8	19 388,4	12,0	1 615,7	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D21.....	3 231,4	3	1 615,7	1 938,8	19 388,4	12,0	1 615,7	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D22.....	3 231,4	3	1 615,7	1 938,8	19 388,4	12,0	1 615,7	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D23.....	5 340,3	3	2 670,2	3 204,2	32 041,8	12,0	2 670,2	1	10	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D24.....	2 935,8	3	1 467,9	1 761,5	14 679,0	10,0	1 467,9	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D25.....	2 220,1	3	1 110,1	1 332,1	11 100,5	10,0	1 110,1	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D26.....	2 516,1	3	1 258,1	1 509,7	12 580,5	10,0	1 258,1	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D27.....	2 475,8	3	1 237,9	1 485,5	12 379,0	10,0	1 237,9	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D28.....	2 220,1	3	1 110,1	1 332,1	11 100,5	10,0	1 110,1	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D29.....	2 381,4	3	1 190,7	1 428,8	11 907,0	10,0	1 190,7	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D30.....	2 469,7	3	1 234,9	1 481,8	12 348,5	10,0	1 234,9	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D31.....	2 592,5	3	1 296,3	1 555,5	12 962,5	10,0	1 296,3	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D32.....	2 442,1	3	1 221,1	1 465,3	12 210,5	10,0	1 221,1	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D33.....	3 128,6	3	1 564,3	1 877,2	15 643,0	10,0	1 564,3	1	5	(b)	-	-	Armazém/Comércio/Serviços.
D34.....	1 722,5	3	861,3	1 033,5	10 335,0	12,0	861,3	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D35.....	2 235,9	3	1 118,0	1 341,5	13 415,4	12,0	1 118,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D36.....	3 240,0	3	1 620,0	1 944,0	19 440,0	12,0	1 620,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D37.....	2 740,7	3	1 370,4	1 644,4	16 444,2	12,0	1 370,4	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D38.....	2 844,9	3	1 422,5	1 706,9	17 069,4	12,0	1 422,5	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D39.....	2 812,2	3	1 406,1	1 687,3	16 873,2	12,0	1 406,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D40.....	2 708,0	3	1 354,0	1 624,8	16 248,0	12,0	1 354,0	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D41.....	3 202,5	3	1 601,3	1 921,5	19 215,0	12,0	1 601,3	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D42.....	2 210,2	3	1 105,1	1 326,1	13 261,2	12,0	1 105,1	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
D43.....	2 114,4	3	1 057,2	1 268,6	12 686,4	12,0	1 057,2	1	5	(b)	-	-	Indústria/Armazém/Comércio/Serviços.
Total	125 234,5	-	62 617,3	75 140,7	726 024,8	-	62 617,3	-	240	-	245	46	—

(a) Salvo em instalações técnicas especiais, devidamente justificadas.

(b) Sujeito a estudo de tráfego no caso de comércio, armazenagem e indústria.

(*) É admitida a construção de cave desde que a topografia do terreno a isso seja favorável e exclusivamente destinada a estacionamento.



**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

68411 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_68411_0503-PLT_IMPL.jpg

616639697