

# **ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA GRANDE COVILHÃ**

## **REGULAMENTO – REPUBLICAÇÃO INTEGRAL**

### **TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º Âmbito territorial**

1- O presente Regulamento estabelece as regras a que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção do Plano de Urbanização da Grande Covilhã, adiante designado por PUGC.

2- O PUGC abrange o território municipal constante da Planta de Zonamento à escala 1:10.000.

#### **Artigo 2º Objetivos**

São objetivos gerais do PUGC:

a) Obter um instrumento orientador da ocupação e transformação do solo, que sirva de base a realizações municipais e privadas;

b) Propor medidas e ações tendo em vista a resolução de carências em equipamentos e a melhoria das infraestruturas;

c) Criar as bases para a proteção e valorização do património histórico e recursos naturais;

d) Promover a criação de uma forte interdependência espacial e funcional entre as zonas urbanas consolidadas e as de expansão, considerando a resultante como um todo com carácter próprio devidamente integrado, potenciando as condições de atratividade conducentes à concentração e desenvolvimento deste centro urbano;

e) A aplicação de disposições legais e regulamentares vigentes e dos princípios gerais de disciplina urbanística, de ordenamento do território e de valorização do património cultural;

f) A articulação com outros planos, programas e ou projetos de âmbito municipal e supra municipal;

g) A compatibilização e integração valorizante das áreas agrícolas ou de expressão rústica e das áreas florestais com os espaços de acolhimento das atividades urbanas, que corporizam o sistema urbano centrado na cidade da Covilhã, afirmando aquelas áreas agrícolas e florestais como participantes na edificação da cidade de usos contemporâneos;

h) Definir o zonamento para a localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, sem prejuízo da existência de atividades compatíveis que asseguram o contexto da cidade em cada zona;

i) Assegurar, em sectores específicos do território abrangido pelo PUGC, o estabelecimento e desenvolvimento de programas estratégicos de carácter singular, relevante, e decisivos na estruturação do sistema urbano associado;

j) Garantir a conceção geral da organização urbana, qualificando o solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo e de abrangência municipal e ou supra municipal, a estrutura ecológica municipal na consideração do dever de participar na estruturação da cidade e sistema

urbano associado, bem como o sistema urbano e interurbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;

k) Estabelecer os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das subcategorias de espaços integrantes das categorias de espaço definidas;

l) Promover a adequação, os ajustamentos e enriquecimentos dos perímetros urbanos definidos no plano diretor municipal em função seja da atualização da informação disponível, da correção derivada de atualizações cartográficas e de cadastros, seja do zonamento proposto, da conceção geral da organização urbana definida, ou do acolhimento de programas e projetos estratégicos no âmbito do dever do desenvolvimento.

m) Estabelecer as unidades operativas de planeamento que possam vir a dar lugar à elaboração de planos de pormenor, instrumentos de gestão territorial que desenvolvem e concretizam propostas de organização espacial do PUGC, definindo com maior detalhe a conceção da forma de ocupação e o desenho urbano, servindo de base a projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do PUGC.

### **Artigo 3º** **Composição do plano**

1- O PUGC é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de zonamento, à escala 1:10.000, desdobrada em:

- Planta de zonamento;

- Planta de zonamento – localização de equipamentos coletivos existentes e previstos.

c) Planta de condicionantes, à escala 1:10.000, desdobrada em:

- Planta de condicionantes RAN/REN em vigor;

- Planta de outras condicionantes – recursos hídricos, servidões rodoferroviárias, património arquitetónico e arqueológico, equipamentos e elementos cartográficos;

- Planta de outras condicionantes – infraestruturas básicas, que identificam as servidões e restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento;

- Planta de outras condicionantes – Classificação de zonas conforme Regulamento Geral do Ruído;

- Planta de outras condicionantes – Áreas percorridas por incêndios.

2- O PUGC é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) Relatório, fundamentando as soluções adotadas;

b) Programa de execução que contém disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas;

c) Relatório Ambiental;

d) Demais elementos que acompanham o PUGC – planta de enquadramento, planta da situação existente, relatório e planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, plantas de infraestruturas, carta de estrutura ecológica municipal, extratos dos instrumentos de gestão territorial em vigor e elementos relativos à discussão pública.

## **Artigo 4º** **Definições**

São consideradas, para efeitos de aplicação deste diploma e interessando à particularização dos atos projetuais sujeitos a licenciamento, autorização ou comunicações prévias, as seguintes definições:

a) Área de construção – valor expresso em m<sup>2</sup> resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento e instalações técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

b) Área de impermeabilização (AI) – área resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

c) Área de implantação – somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

d) Altura da fachada (AF) – dimensão vertical da fachada, contada a partir do ponto de cota média do terreno, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda;

e) Área urbana de génese ilegal (AUGI) – sem prejuízo das definições subjacentes á política de reconversão urbanística subjacente às AUGI, corresponde a uma área em que se verifique acentuada percentagem de construções efetuadas sem licença legalmente exigida, incluindo as realizadas em terrenos loteados sem a competente licença;

f) 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, nomeadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;

g) Densidade habitacional bruta (DHB) – quociente entre o número de fogos e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e área afeta à instalação de equipamentos sociais ou públicos;

h) Índice de construção bruto (ICB) – Índice de construção bruto (ICB) – quociente entre o somatório das áreas de construção e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

i) Índice de ocupação de solo (IOS) – quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

l) Índice volumétrico – quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice;

- m) Lote – área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos legais da legislação em vigor;
- n) 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 cores dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- o) 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;
- p) 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;
- q) Obras de construção – obras de criação de novas edificações;
- r) Obras de demolição – obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- s) Obras de edificação – obras de criação de novas edificações ou de reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de edificações existentes;
- t) Obras de reconstrução – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- u) Obras de urbanização – obras de criação e remodelação de infraestruturas destinada a servir diretamente os zonas urbanas ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- v) Operações de loteamento – ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- x) Operações urbanísticas – operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nelas implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água.
- z) Parcela – área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- aa) Perímetro urbano – linha poligonal fechada que delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programar e pelos solos afetos à estrutura ecológica municipais necessários ao equilíbrio do sistema urbano;
- bb) Quarteirão – Tecido urbano ou urbanizável definido pelo menos por três arruamentos que se cruzam ou entroncam, no qual existe ou uma ocupação ao longo das vias (total ou parcialmente construída) ou uma ocupação ordenada;
- cc) Valor modal – cêrcea que apresenta maior frequência de observação num conjunto edificado, correspondendo portanto à cêrcea dos edifícios que somem maior extensão de fachadas nesse conjunto edificado, no lado do arruamento onde se insere a operação urbanística programada;

## **TÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

### **Artigo 5º Identificação**

1- Aplicam-se na área do plano todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, designadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) REN - Reserva Ecológica Nacional;
- b) RAN - Reserva Agrícola Nacional;
- c) Domínio público hídrico;
- d) Zona adjacente ao rio Zêzere (área inundável);
- e) Áreas com povoamentos florestais percorridas por incêndios;
- f) Árvore classificada de interesse público;
- g) Marcos geodésicos;
- h) Património arquitetónico e arqueológico classificado e, ou em vias de classificação;
- i) Redes de drenagem;
- j) Redes de abastecimento de água;
- k) Redes de distribuição de energia elétrica;
- l) Redes de distribuição de gás natural;
- m) Edifícios escolares;
- n) Equipamentos de saúde;
- o) Servidões rodoviárias;
- p) Servidões ferroviárias.

2- As áreas sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública estão identificadas nas plantas de condicionantes à escala 1:10.000 com exceção das áreas de proteção ao sobreiro, azinheira e azevinho, por não constituírem povoamentos graficamente representáveis.

### **Artigo 6º Regime**

1- Nas áreas sujeitas a servidões e restrições de utilidade pública identificadas no artigo anterior são observadas as prescrições e restrições estabelecidas na respetiva legislação vigente.

2- O PUGC estabelece, designadamente no âmbito do sistema viário programado e consagrado neste instrumento de gestão territorial, um conjunto significativo de espaços canais, cuja programação, projeto e

exequibilidade dependem do estabelecimento de servidões específicas e que asseguram garantia e segurança jurídica à execução do plano de urbanização. Neste sentido, para além dos espaços canais referidos no n.º 2 do Artigo 18.º do Regulamento do PDM Covilhã, estabelecem-se as seguintes servidões específicas para vias que, programadas no PUGC, traduzem intervenções em áreas urbanas consolidadas ou de articulação entre áreas urbanas consolidadas ou em consolidação, designadamente:

- a) A via de ligação CC (Cantar Galo a Canhoso);
- b) A via de ligação entre o eixo TCT e EN 230;
- c) A via circular Industrial;
- d) A via de ligação da Covilhã ao acesso Norte à A23.

3- Devem os espaços canais correspondentes respeitar as delimitações seguintes:

- a) Na ausência de estudo prévio da via, o espaço canal é delimitado por linhas traçadas a 20 metros para cada lado do eixo traçado na carta de sistema viário do plano de urbanização da Covilhã;
- b) Com estudo prévio aprovado, o espaço canal é delimitado por linhas traçadas a 7 metros para cada lado da aresta exterior da berma ou passeio marginal à via em projeto;
- c) Com projeto de execução aprovado, o espaço canal é delimitado por linhas traçadas a 4 metros para cada lado da aresta exterior da berma (ou da aresta superior do talude ou da aresta inferior da saia de aterro) ou passeio marginal à via em projeto.

4- Nos espaços canais referidos no n.º 2 do presente artigo, poderá ser admitida a construção, reconstrução, alteração ou ampliação de muros de vedação, muros de suporte, piscinas e outros equipamentos lúdicos, nos termos do disposto na Lei n.º 2110 de 10 de agosto de 1961.

## **TÍTULO III - USO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Art.º 7º**

#### **Classificação do solo**

1- O território abrangido pelo PUGC compreende:

- a) Solo rural, complementar à operação integrada de desenvolvimento territorial, estabelecendo a necessária ligação entre os perímetros urbanos, para o qual é reconhecida a vocação para as atividades agrícolas e florestais, assim como os que integram os espaços naturais de proteção ou de lazer, ou que seja ocupado por infraestruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
- b) Solo urbano, para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo perímetros urbanos.

## **Artigo 8º** **Qualificação do solo**

1- A qualificação do solo atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respetivos uso e, quando admissível, edificabilidade.

2- O solo rural abrangido pelo PUGC qualifica-se nas seguintes categorias:

a) Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo rural, que integra:

- Espaços naturais e culturais;
- Espaços integrados na RAN.

b) Espaços agrícolas;

c) Espaços florestais.

3- O solo urbano abrangido pelo PUGC qualifica-se nas seguintes categorias:

a) Solo urbanizado;

b) Solo cuja urbanização seja possível programar;

c) Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo urbano.

## **CAPÍTULO II – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLOS RURAL E URBANO**

### **Artigo 9º** **Zonas classificadas como ameaçadas por cheia**

1- Consideram-se zonas classificadas como ameaçadas por cheia as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal identificadas na planta de zonamento.

2- Sem prejuízo do respetivo regime jurídico e do regime aplicável às áreas incluídas na reserva ecológica nacional (REN), as zonas classificadas como ameaçadas por cheia destinam-se preferencialmente a espaços verdes e de utilização coletiva, que contribuam para uma elevada permeabilidade do solo e promovam boas condições de drenagem.

3- Nestas áreas não são admitidas:

a) A edificação resultante de operações urbanísticas de construção ou de ampliação, à exceção da ocupação de espaços intersticiais da malha urbana consolidada, desde que as cotas dos pisos inferiores das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;

b) A alteração das condições naturais de escoamento por obstrução à livre circulação das águas;

c) A instalação de vazadouros, lixeiras, depósito de veículos em fim de vida e outras instalações que de alguma forma possam contribuir para a contaminação do solo ou dos aquíferos.

4- As exceções referidas na alínea a) do número anterior não podem ser aplicáveis às instalações de equipamentos de saúde, ensino, forças de segurança e proteção civil, nem a armazenagem ou produção de substâncias químicas ou biológicas perigosas.

### **CAPÍTULO III – SOLO RURAL**

#### **Artigo 10º Objetivos e disposições comuns**

1- São objetivos da inclusão do solo rural na área de intervenção do PUGC o estabelecimento de regras que permitam:

- a) A estabilização do solo;
- b) A recuperação dos ecossistemas;
- c) Garantir espaços livres envolventes e de limite das áreas urbanas;
- d) Criar áreas que comportem atividades de recreio e de lazer para a população.

2- No solo rural devem ser aplicadas as medidas estabelecidas no Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

#### **Artigo 11º Identificação**

O solo rural incluído na área de intervenção do PUGC, conforme delimitado na planta de zonamento, apresenta as seguintes categorias:

a) Estrutura ecológica municipal em solo rural, que integra:

- Espaços naturais e culturais;
- Espaços integrados na RAN.

b) Espaços agrícolas;

c) Espaços florestais.

### **Secção I – Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo rural**

#### **Artigo 12.º Estrutura ecológica municipal em solo rural**

Os solos integrantes da estrutura ecológica municipal em solo rural correspondem aqueles em que se privilegiam a valorização dos recursos naturais e culturais e os valores paisagísticos que, pela sua especificidade patrimonial, merecem relevância.



### **Artigo 13º**

#### **Espaços naturais e culturais**

1- Os espaços naturais e culturais correspondem aqueles em que se privilegiam a valorização dos recursos naturais e culturais, os valores paisagísticos, arqueológicos, arquitetónicos e urbanísticos que pela sua especificidade patrimonial merecem relevância, sendo admitidos os usos e atividades correspondentes à categoria de espaços florestais nos ecossistemas de áreas em riscos de erosão.

2- Nos restantes ecossistemas são admitidos exclusivamente os usos e atividades determinados no Regime da Reserva Ecológica Nacional.

3- Nos casos previstos na alínea b) do grupo I – “Sector agrícola” e no grupo XIX – “Ampliação de outras edificações existentes” do Anexo IV do diploma referido no número anterior, e para além dos requisitos nele definidos, que tem de cumprir cumulativamente, as operações urbanísticas nestes espaços devem cumprir as seguintes disposições:

a) Só poderá ser permitida a edificação caso não afete negativamente as áreas envolventes, nomeadamente do ponto de vista paisagístico;

b) No caso de edificações destinadas a habitação, a altura da fachada (AF) máxima será de 6,50 metros, salvo apontamentos que correspondam a gestos de valorização e pontualizarão arquitetónica, ou por razões técnicas plenamente justificadas para a utilização do edifício;

c) A construção de cave para fins de apoio à habitação é admitida, desde que totalmente enterrada;

d) Nos casos em que não seja possível o abastecimento de água e drenagem de esgotos através da rede pública, os mesmos deverão ser assegurados por sistemas autónomos.

4- O regime nos espaços naturais e culturais fica sujeito ao regulamentado no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PROF-BIN) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF-BIN.

### **Artigo 14º**

#### **Espaços integrados na RAN**

Os espaços integrados na RAN correspondem às áreas fundamentais para a salvaguarda e valorização dos solos de elevado potencial agrícola, sendo admitidos exclusivamente os usos e atividades determinados no Regime da Reserva Agrícola Nacional.

## **Secção II – Espaços Agrícolas e Florestais**

### **Artigo 15º**

#### **Espaços agrícolas**

1- Os espaços agrícolas correspondem às áreas afetas a usos agrícolas bem como às áreas fundamentais para a valorização da diversidade paisagística, devendo as iniciativas considerar a morfologia e tipologias de edificações rurais observadas, acolhendo, de qualquer modo, atos projetais que, embora contemporâneos, manifestam gestos de valorização do património paisagístico e arquitetónico do solo rural.

2- São admitidos os usos de habitação e de empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.

3- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta categoria de espaços devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) Altura de fachada (AF) máxima – 6,50 metros;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,05;

c) A área mínima de parcelas sujeitas a operação de edificação deverá corresponder ao definido em PDM.

### **Artigo 16º**

#### **Espaços florestais**

1- Os espaços florestais correspondem às áreas ocupadas por arvoredos florestais de qualquer porte ou com uso silvo-pastoril ou os incultos de longa duração, podendo suportar atividades que, embora de satisfação de procuras urbanas, traduzam compatibilidade com a morfologia dominante destes espaços, sendo admitidos usos enquadráveis no turismo no espaço rural e no turismo de habitação, atividades de formação, investigação e desenvolvimento ligadas aos recursos florestais e instalações fabris, de transformação ou armazenagem diretamente ligadas aos recursos florestais e em estruturas edificadas apropriadas à integração em espaços florestais.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta categoria de espaços devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) Altura de fachada (AF) máxima – 6,50 metros;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,05;

c) A área mínima de parcelas sujeitas a operação de edificação deverá corresponder ao definido em PDM, e simultaneamente, cumprir o disposto na legislação aplicável, relativo aos fogos florestais.

3- O regime nos espaços florestais fica sujeito ao regulamentado no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PROF-BIN) e ao Plano Diretor Municipal da Covilhã, após adequação deste às normas constantes do PROF-BIN.

### **CAPÍTULO III – SOLO URBANO**

#### **Secção I – Solo Urbanizado**

### **Artigo 17º**

#### **Identificação**

1- Os solos urbanizados correspondem aos caracterizados por elevado nível de infraestruturas e de atividades, e onde o solo se destina predominantemente a edificações de suporte a atividades urbanas e complementares destas.

2- Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos solos urbanizados as seguintes subcategorias:

- a) Centros históricos;
- b) Zonas urbanas de alta densidade;
- c) Zonas urbanas de média densidade;
- d) Zonas urbanas de média-baixa densidade;
- e) Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística;
- f) Zonas industriais consolidadas.

### **Artigo 18º** **Centros históricos**

1- Os centros históricos correspondem a áreas de povoamento e edificações singulares, tradutores dos desenvolvimentos iniciais dos aglomerados, e que sublinham memórias culturais de grande significado na formação das identidades dos lugares correspondendo a zona urbana consolidada tal como definida na alínea o) do art.º 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

2- A edificação nesta categoria de espaço em obras de reconstrução, ampliação, alteração, conservação e demolição de edifícios existentes devem respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua e os atos projetuais conformes com a morfologia urbana existente e de valorização dos elementos e sistemas identitários do centro histórico.

### **Artigo 19º** **Zonas urbanas de alta densidade**

1- As zonas urbanas de alta densidade correspondem a áreas de densidade e de intensidade de uso elevadas, normalmente associadas a morfologias de habitação coletiva, sem prejuízo de conterem no seu seio áreas ou edificações de uso turístico, bem como áreas ou edificações industriais ou terciárias específicas e compatíveis, nos termos da lei, com usos habitacionais.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,35;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 1,00;
- c) Altura da fachada (AF) – a correspondente à verificada no arruamento compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção.

3- Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

- a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50% da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma.
- b) Em espaço urbano consolidado, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua.
- c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo.
- d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, para os equipamentos de utilização coletiva, que os mesmos sejam ultrapassados, assegurando no entanto a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

## **Artigo 20º**

### **Zonas urbanas de média densidade**

1- As zonas urbanas de média densidade correspondem a áreas de densidade e de intensidade de uso médias, normalmente associadas a morfologias de habitação coletiva, sem prejuízo de conterem no seu seio áreas ou edificações de uso turístico, bem como áreas ou edificações industriais ou terciárias específicas e compatíveis, nos termos da lei, com usos habitacionais.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,30;
- b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,65;
- c) Altura da fachada (AF) – a correspondente à verificada no arruamento compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção.

3- Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

- a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50% da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma.
- b) Em espaço urbano consolidado, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua.
- c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo.
- d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, para os equipamentos de utilização coletiva, que os mesmos sejam ultrapassados, assegurando no entanto a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

## **Artigo 21º**

### **Zonas urbanas de média-baixa densidade**

1- As zonas urbanas de média-baixa densidade, correspondem a áreas de densidade e de intensidade de uso discretas, normalmente associadas a morfologias de habitação unifamiliar ou bi-familiar de tipologias diversas, sem prejuízo de conterem no seu seio áreas ou edificações de uso turístico, bem como edificações industriais ou terciárias específicas e compatíveis, nos termos da lei, com o uso dominante habitacional.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,25;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,40;

c) Altura da fachada (AF) máxima – a correspondente à verificada no arruamento compreendido entre as duas transversais mais próximas ou a de observação mais frequente no sector territorial afeto a esta subcategoria de espaço.

3- Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50% da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma.

b) Em espaço urbano consolidado, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua.

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo.

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, para os equipamentos de utilização coletiva, que os mesmos sejam ultrapassados, assegurando no entanto a qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

## **Artigo 22º**

### **Zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística**

1- As zonas urbanas de reestruturação ou reconversão urbanística correspondem a áreas a sujeitar a projetos urbanos específicos, dirigidos à renovação e reestruturação urbanas, e que visam a expressão de espaços-motores de desenvolvimento da cidade, suportes da modernização requerida para a cidade da Covilhã e eixo TCT, considerando as referências de integração urbana, designadamente, a morfologia, a tipologia do edificado existente e, ainda, a consideração do objetivo de valorização dos elementos naturais existentes nos sectores territoriais inseridos nesta subcategoria.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria devem dirigir-se a utilizações múltiplas e diversas, valorizando a presença de ofertas de turismo, lazer, formação profissional, educação e investigação, oferta de terciário, de fruição e produção de cultura e usos habitacionais não dominantes.

3- Fazem também parte desta subcategoria de espaços as áreas urbanas de génese ilegal, cuja reestruturação e reconversão devem observar as determinações da legislação em vigor, cuja delimitação está expressa na planta de zonamento à escala 1/10.000, UOPG4 – Zona de povoamento disperso de Cantar Galo.

### **Artigo 23º** **Zonas industriais consolidadas**

1- As zonas industriais consolidadas correspondem às áreas destinadas a atividades transformadoras, de armazenamento e serviços próprios, que apresentam elevada atividade industrial, consolidada ou em consolidação, e que se destinam a favorecer a existência e desenvolvimento destas atividades e atividades complementares e compatíveis.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaços devem respeitar os parâmetros urbanísticos observados nos quarteirões onde se insere a iniciativa, ou quarteirões fronteiros, e as referências de integração urbana, designadamente, a morfologia e a tipologia do edificado existente.

3- Poderão ser autorizadas cércas superiores às observadas nos quarteirões onde se insere a iniciativa, ou quarteirões fronteiros, desde que as mesmas sejam devidamente justificadas, em instalações técnicas especiais ou em resultado de usos ou funções específicas e em situações que decorram da viabilidade económica das atividades.

## **Secção II – Solo cuja urbanização seja possível programar**

### **Artigo 24º** **Identificação**

1- Os solos cuja urbanização seja possível programar correspondem aos caracterizados por poderem vir a adquirir as características dos solos urbanizados e que são destinados a suportar iniciativas de desenvolvimento de atividades urbanas e complementares destas.

2- Nos solos cuja urbanização seja possível programar não inseridas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão as operações urbanísticas e outras operações com impacto semelhante poderão ser submetidas à delimitação de Unidades de Execução.

3- Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos solos cuja urbanização seja possível programar, as seguintes subcategorias:

a) Zonas de alta densidade;

b) Zonas de média densidade;

c) Zonas de média-baixa densidade;

d) Zonas de baixa densidade;

e) Zonas industriais programadas.

## **Artigo 25º**

### **Zonas de alta densidade**

1- As zonas de alta densidade correspondem aos que reúnem condições de vir a adquirir expressão e atividades próprias da categoria de zonas urbanas de alta densidade, com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,30;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,65;

c) Altura da fachada (AF) – 15,00 metros, podendo atingir pontualmente os 18,50 metros quando corresponder a gestos de valorização e pontualização arquitetónica ou por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3- Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50% da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma.

b) Em espaço urbano consolidado, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua.

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo.

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente, designadamente:

I. Que sejam garantidos acessos francos e que não perturbem o eficaz funcionamento de rede viária envolvente;

II. Que sejam cumpridos os parâmetros de estacionamento definidos no Quadro 1 anexo a este regulamento;

III. Que o projeto desse equipamento seja acompanhado de elementos de enquadramento nomeadamente: planta de integração urbanística que incida sobre a área do lote do equipamento e sobre os espaços públicos envolventes e a estrutura edificada adjacentes e/ou mais próxima; alçados de conjunto com as edificações adjacentes e/ou mais próximas; perfis gerais abrangendo os espaços públicos envolventes e as edificações adjacentes e/ou mais próximas.

## **Artigo 26º**

### **Zonas de média densidade**

1- As zonas de média densidade correspondem às que reúnem condições de vir a adquirir expressão e atividades próprias da categoria de Zonas Urbanas de média densidade, com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,25;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,40;

c) Altura da fachada (AF) máxima – 9,00 metros, podendo atingir pontualmente os 12,00 metros quando corresponder a gestos de valorização e pontualização arquitetónica ou por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3- Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50% da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma.

b) Em espaço urbano consolidado, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua.

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo.

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

## **Artigo 27º**

### **Zonas de média-baixa densidade**

1- As zonas de média-baixa densidade correspondem às que reúnem condições de vir a adquirir expressão e atividades próprias da categoria de zonas urbanas de média-baixa densidade, com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,20,

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,30;



c) Altura da fachada (AF) – 6,50 metros, podendo atingir pontualmente os 8,00 metros quando corresponder a gestos de valorização e pontualização arquitetónica ou por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3- Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50% da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma.

b) Em espaço urbano consolidado, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua.

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo.

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente

## **Artigo 28º**

### **Zonas de baixa densidade**

1- As zonas de baixa densidade correspondem a zonas com aptidão para a implantação de habitação e atividades complementares à atividade habitacional, nos termos da legislação em vigor, designadamente, turismo, comércio e serviços.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes índices e parâmetros:

a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,20;

b) Índice de construção bruto (ICB) máximo – 0,15;

c) Altura da fachada (AF) – 6,50 metros.

3- Poderão ser admitidas exceções ao disposto no n.º 2 nos seguintes casos:

a) Em intervenções em edificado existente, desde que não seja excedido 50% da área de implantação e de construção legalmente existente à data da entrada em vigor da presente norma.

b) Em espaço urbano consolidado, em colmatação de malha urbana ou frente de rua, deverá respeitar o valor modal verificado no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e outro lado da área de intervenção, a volumetria dos edifícios confinantes, devendo a sua implantação seguir o alinhamento dominante das fachadas principais existentes no mesmo lado de rua.

c) Em casos de justificado interesse público municipal ou interesse económico, a Câmara Municipal poderá aprovar uma majoração do índice de ocupação do solo máximo previsto, sem prejuízo de não ser ultrapassado o índice de construção bruto máximo definido no n.º 2 do presente artigo.

d) Os equipamentos a implementar deverão dar cumprimento aos parâmetros estabelecidos nos números anteriores, admitindo-se, que os mesmos sejam ultrapassados assegurando, no entanto, que não ultrapassem os valores de referência estabelecidos pelo normativo da DGOTDU e uma qualificada integração arquitetónica no espaço urbano envolvente.

### **Artigo 29º** **Zonas industriais programadas**

1- As zonas industriais programadas correspondem às áreas destinadas a atividades transformadoras, de armazenamento e serviços próprios, que apresentam condições favoráveis ao estabelecimento de novas indústrias e atividades complementares.

2- As operações urbanísticas que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo – 0,60;
- b) Índice volumétrico máximo – 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- c) Altura da fachada (AF) – 10,00 metros, salvo em instalações técnicas especiais, devidamente justificadas e em situações que decorram da viabilidade económica das atividades;
- d) Área de impermeabilização (AI) do lote máxima – 80%;
- e) Afastamento mínimo da construção de edifícios ao limite do prédio, parcela ou lote – 5,00 metros.

### **Secção III – Solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo urbano**

#### **Artigo 30º** **Identificação**

1- Os solos afetos à estrutura ecológica municipal em solo urbano correspondem às áreas nas quais se privilegiam os valores referentes à compartimentação paisagística desejada para a área territorial afeta ao PUGC, onde se desenvolvem e desenvolverão atividades de enquadramento em complemento às outras categorias e subcategorias de espaços.

2- Para efeitos de aplicação deste diploma, são definidas nos solos afetos à estrutura ecológica municipal em solo urbano, as seguintes subcategorias:

- a) Zonas de verde integral;
- b) Zonas de proteção e enquadramento.

### **Artigo 31º**

#### **Zonas de verde integral**

As zonas de verde integral integram as áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional e espaços agrícolas afetadas à estrutura ecológica municipal em solo urbano, admitindo-se, e desde que não haja alternativa viável:

- a) A construção de infraestruturas de rega, de abastecimento de água e drenagem de efluentes;
- b) A beneficiação e construção de percursos pedonais e/ou cicláveis e de parques de estacionamento, desde que realizados com materiais não impermeabilizantes;
- c) Obras de alteração ou reabilitação de construções existentes, desde que não impliquem o aumento da área de construção e de implantação das mesmas;
- d) A localização de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de recreio e lazer, sem prejuízo do prevalecimento das restrições de utilidade pública.

### **Artigo 32º**

#### **Zonas de proteção e enquadramento**

1- As zonas de proteção e enquadramento correspondem às áreas nos quais se privilegiam os valores referentes à compartimentação da paisagem desejada para a área territorial afeta ao plano de urbanização, de partilha do processo urbano e onde, sobretudo, se desenvolvem e desenvolverão atividades de enquadramento e complemento às outras categorias e subcategorias de espaços.

2- Nas operações de edificação que venham a ocorrer nesta subcategoria de espaço em intervenções de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação de edifícios existentes, a altura da fachada (AF) máxima será de 6,50 metros, salvo por razões técnicas plenamente justificadas à utilização do edifício.

3- São admitidas operações urbanísticas que se destinem a equipamentos de reconhecido interesse municipal declarado pela Assembleia Municipal que podem estabelecer-se em qualquer dimensão de parcela, respeitando os seguintes parâmetros:

- a) Índice de ocupação do solo (IOS) máximo - 0,1;
- b) A altura de fachada (AF) – 7,50 metros.

## **Secção IV – Áreas de Intervenção do Programa Polis**

### **Artigo 33º**

#### **Identificação**

As áreas de intervenção do Programa Polis inseridas no PUGC são:

- 1- Área de Intervenção do PU do Vale da Ribeira da Carpinteira, em elaboração;
- 2- Área de Intervenção do PU do Vale da Ribeira de Goldra, em elaboração.

## **Artigo 34º**

### **Regime Específico**

Nas áreas de intervenção do Programa Polis definidos na artigo anterior aplica-se o Plano Diretor Municipal em vigor até à entrada em vigor dos instrumentos de gestão e/ou os projetos urbanos desenvolvidos no âmbito desse Programa.

## **Secção V – Infraestruturas viárias e de transportes**

### **Artigo 35º**

#### **Disposições Comuns**

A regulamentação referente às infraestruturas de transporte existentes e previstas assinaladas na Planta de Zonamento devem respeitar as normas referentes às servidões e restrições de utilidade pública correspondentes.

A regulamentação referente às infraestruturas viárias e de transportes propostas deve reger-se pelo definido no Artigo 6.º e 35.º deste Regulamento.

### **Artigo 36º**

#### **Perfis viários de arruamentos urbanos**

Os perfis transversais de arruamentos programados obrigam-se à consideração e observação das dimensões estabelecidas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março retificado pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, DR n.º 85 de 2 de maio salvo se a operação de urbanização ou outra operação com impactes semelhantes ocorre em área que, pelas suas características patrimoniais, designadamente em centros históricos, tenha necessidade de observar perfis transversais adequados ao respeito pela singularidade da rede viária.

### **Artigo 37º**

#### **Estacionamento**

1- Os parâmetros de dimensionamento para o cálculo das áreas de estacionamento em operações de loteamento é realizado de acordo com o Quadro n.º 1, anexo ao presente regulamento.

2- Para o cálculo das áreas de estacionamento devem considerar-se os seguintes valores mínimos:

a) Veículos ligeiros – 20 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e 30 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada;

b) Veículos pesados – 75 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento em estrutura edificada.

3- 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.

4- Para as demais operações urbanísticas é aplicável a norma de dimensionamento para o cálculo das áreas de estacionamento determinada pelo PDM da Covilhã, plano hierarquicamente superior, com as devidas adaptações.

## **TÍTULO IV - EXECUÇÃO DO PLANO**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 38º Princípios**

1- O PUGC, de acordo com o RJIGT, na concretização do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos será preferencialmente executado através do sistema de cooperação em cada unidade de execução, com atuação coordenada da Câmara Municipal e dos particulares interessados, cumprindo a programação estabelecida no programa de execução do plano.

2- Na impossibilidade de execução do plano de acordo com o sistema previsto no número anterior, a Câmara Municipal pode optar pelo sistema de imposição administrativa.

### **CAPÍTULO II – PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

#### **Artigo 39º Princípios**

Para a concretização das operações urbanísticas devem ser aplicados os mecanismos de perequação compensatória relativos à perequação dos benefícios e encargos, decorrente do estabelecimento de um índice médio de utilização (IMU) conjugado com o estabelecimento de um índice de cedência média (ICM) e repartição dos custos de urbanização.

### **CAPÍTULO III – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

#### **Artigo 40º Identificação**

1- Identificam-se como unidades operativas de planeamento e gestão os programas dirigidos à salvaguarda e valorização dos centros históricos e à reestruturação e reconversão urbanísticas, designadamente:

- a) UOPG1 - Centro histórico do Teixoso e zona envolvente;
- b) UOPG2 - Centro histórico da Covilhã e zona envolvente de proteção;
- c) UOPG3 - Centro histórico do Tortosendo e zona envolvente;
- d) UOPG4 - Zona de povoamento disperso de Cantar Galo – Área crítica de reconversão urbanística.

2- Identificam-se também como unidades operativas de planeamento, os programas dirigidos a projetos estratégicos, designadamente:

- a) UOPG5 - Zona do aeródromo municipal da Covilhã e área envolvente;
- b) UOPG6 - Zona empresarial da Covilhã;
- c) UOPG7, 8, 9, e 10 - Zonas de investigação e desenvolvimento – UBI;
- d) UOPG11 - Zona do parque multiusos da cidade da Covilhã e área envolvente.

### **Artigo 41º** **Disposições comuns**

1- As unidades operativas de planeamento e gestão correspondem a áreas de desenvolvimento de objetivos estratégicos municipais, e poderão ser, no todo ou em parte, objeto de planos municipais de ordenamento do território, designadamente, planos de pormenor ou programas de ação, com exceção das UOPG 1, 2, 3 e 4 em que é obrigatória a promoção de instrumentos de gestão do território subsequentes ao PUGC.

2- As operações urbanísticas de qualquer natureza, a ocorrerem nestas áreas, devem corresponder aos programas e objetivos estabelecidos para cada sector territorial inscrito nestas áreas. Identificam-se, no relatório do plano de urbanização, e dão-se aqui por integralmente reproduzidos, os programas e objetivos definidos, sem prejuízo de ajustamentos ou enriquecimentos programáticos que venham a ocorrer e que não firam de incompatibilidade os objetivos perseguidos no zonamento do PUGC.

3- Os parâmetros urbanísticos para estas zonas não constantes do presente regulamento serão definidos nos respetivos planos municipais a desenvolver para essas UOPG.

### **Secção I – UOPG 1 - Centro histórico do Teixoso e zona envolvente**

#### **Artigo 42º** **Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 1 – Centro histórico do Teixoso e zona envolvente são os seguintes:

- a) O estabelecimento detalhado das possibilidades de edificação e/ou reabilitação, caso a caso;
- b) O estabelecimento de medidas de proteção e reabilitação do casco histórico e das suas zonas envolventes;
- c) A melhoria das redes urbanas.

#### **Artigo 43º** **Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

## **Secção II – UOPG 2 - Centro histórico da Covilhã e zona envolvente de proteção**

### **Artigo 44º Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 2 – Centro histórico da Covilhã e zona envolvente de proteção são os seguintes:

- a) O estabelecimento detalhado das possibilidades de edificação e/ou reabilitação, caso a caso;
- b) O estabelecimento de medidas de proteção e reabilitação do casco histórico e das suas zonas envolventes;
- c) A melhoria das redes urbanas.

### **Artigo 45º Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

## **Secção III – UOPG 3 - Centro histórico do Tortosendo e zona envolvente**

### **Artigo 46º Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 3 – Centro histórico do Tortosendo e zona envolvente são os seguintes:

- a) O estabelecimento detalhado das possibilidades de edificação e/ou reabilitação, caso a caso;
- b) O estabelecimento de medidas de proteção e reabilitação do casco histórico e das suas zonas envolventes;
- c) A melhoria das redes urbanas.

### **Artigo 47º Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

## **Secção IV – UOPG 4 - Zona de povoamento disperso de Cantar Galo - Área crítica de reconversão urbanística**

### **Artigo 48º Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 4 – Zona de povoamento disperso de Cantar Galo - Área crítica de reconversão urbanística são os seguintes:

- a) A infraestruturização e consolidação da ocupação dispersa e desqualificada, tendo em vista uma maior coesão do tecido urbano existente;
- b) A implantação de equipamentos coletivos e de outros fatores de identidade coletiva urbana.

### **Artigo 49º Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

## **Secção V – UOPG 5 - Zona do Aeródromo Municipal da Covilhã e Área Envolvente**

### **Artigo 50º Objetivos**

1- Prevendo-se a desativação do atual Aeródromo Municipal da Covilhã, a área atualmente por ele ocupada, bem como a área envolvente deverão constituir uma área privilegiada de expansão da cidade, assumindo o seu desenvolvimento um carácter e uma importância estratégica fundamental para a cidade da Covilhã.

2- Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 5 – Zona do Aeródromo Municipal da Covilhã e Área Envolvente são os seguintes:

- a) Aproveitamento da localização privilegiada em relação ao centro urbano da Covilhã, das excelentes acessibilidades e da intenção da deslocação do aeródromo municipal, para o desenvolvimento de um novo pólo dinamizador da economia local;
- b) Desenvolvimento de uma nova área de expansão da cidade, que seja identificada como a grande entrada na Covilhã.

### **Artigo 51º Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, indústria, atividades empresariais e turísticas, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas.



## **Secção VI – UOPG 6 - Zona Empresarial da Covilhã**

### **Artigo 52º Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 6 – Zona Empresarial da Covilhã são os seguintes:

- a) Zona a planear tendo em consideração o desenvolvimento da Zona Industrial do Tortosendo;
- b) O plano para esta zona deve estudar o nó viário de ligação ao IC 6, conforme previsto no plano e em consonância com as propostas da Estradas de Portugal para o traçado desta via de comunicação regional, e as ligações viárias locais.

### **Artigo 53º Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de comércio, serviços e habitação, sendo permitidas zonas compatíveis com o uso habitacional.

## **Secção VII – UOPG 7, 8, 9, 10- Zonas de Investigação e Desenvolvimento - Zonas de reserva para os pólos da UBI**

### **Artigo 54º Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área das UOPG – 7, 8, 9,10 Zonas de Investigação e Desenvolvimento - Zonas de reserva para os pólos da UBI serão planeados de acordo com os requisitos e as futuras necessidades da Universidade da Beira Interior (UBI).

### **Artigo 55º Regime específico**

Estas unidades destinam-se aos usos de atividades académicas e pesquisa tecnológica e industrial.

## **Secção VIII – UOPG 11 - Zona do Parque Multiusos da Cidade e Área envolvente - Zona de expansão ao Parque Desportivo**

### **Artigo 56º Objetivos**

Os objetivos estabelecidos para a área da UOPG 11 – Zona do Parque Multiusos da Cidade e Área Envolvente - Zona de expansão ao Parque Desportivo são a definição de uma estrutura urbana coerente e funcional para uma zona central com excelentes acessibilidades.

### **Artigo 57º** **Regime específico**

Esta unidade destina-se aos usos de habitação, comércio e serviços, equipamentos coletivos, e zonas verdes públicas. É ainda permitido a instalação de indústrias do tipo 3, e do tipo 2 desde que compatível com os restantes usos.

## **TÍTULO V** **RUÍDO**

### **Artigo 58º** **Mapa de ruído**

1- Em todas as operações urbanísticas na área de intervenção do Plano devem ser observadas as prescrições previstas no Regulamento Geral do Ruído.

2- Em todas as áreas devem ser observados os requisitos acústicos constantes da legislação específica sobre a matéria, nomeadamente o índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea para o exterior dos edifícios habitacionais e mistos.

### **Artigo 59º** **Classificação Acústica**

1- Atendendo aos tipos de uso do solo, atuais e previstos, na área de intervenção do Plano e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, não se classificam todas as áreas fora do perímetro urbano classificadas como solo rural e todas as áreas dentro do perímetro urbano classificadas como solo afeto à estrutura ecológica municipal em solo urbano, as zonas industriais consolidadas e as zonas industriais programadas.

2- O restante solo urbano da área de intervenção é classificado como zona mista ou como zona sensível consoante essa classificação da planta de condicionantes – classificação de zonas conforme o Regulamento Geral do Ruído.

## **TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 60º - PMOT eficazes**

Na área de intervenção do PUGC estão identificados os seguintes Planos de Pormenor, que continuam plenamente eficazes após a entrada em vigor do presente plano:

a) Plano de Pormenor dos Penedos Altos – aprovado pelo Aviso n.º 15048/2010, de 29 de julho;

- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso – aprovado pelo Aviso n.º 11712/2012, de 3 de setembro;
- c) Plano de Pormenor da Palmeira – aprovado pelo Aviso n.º 10481/2009, de 3 de junho;
- d) Plano de Pormenor da Zona da Estação – aprovado pela Portaria n.º 691/93 de 22 de julho;
- e) Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Bairro das Machedes – aprovado pela Deliberação n.º 3267/2008 de 11 de dezembro.

**Artigo 61º**  
**PMOT a revogar**

É revogado o Plano de Pormenor da Palmatória – aprovado pela Portaria n.º 1206/92, de 23 de dezembro.

**Artigo 62º**  
**Vigência**

O PUGC tem uma vigência de dez anos, permanecendo, no entanto, eficaz até à publicação da respetiva revisão ou alteração.

**Artigo 63º**  
**Entrada em Vigor**

O PUGC entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.

**Quadro n.º1**  
**PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO PARA O CÁLCULO DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO**

<p>Habitação unifamiliar</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lugar/fogo com a área de construção &lt; 120 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 2 lugares/fogo com a área de construção entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 3 lugares/fogo com a área de construção &gt; 300 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>
<p>Habitação coletiva</p>	<p>Habitação com indicação de tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lugar/fogo T0 e T1;</li> <li>• 1,5 lugares/fogo T2 e T3;</li> <li>• 2 lugares/fogo T4, T5 e T6;</li> <li>• 3 lugares/fogo &gt; T6</li> </ul> <p>Habitação sem indicação de tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lugar/fogo para uma área média por fogo &lt; 90 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 1,5 lugares/fogo para uma área média por fogo entre 90 m<sup>2</sup> e 120 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 2 lugares/fogo para uma área média por fogo entre 120 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 3 lugares/fogo para uma área média por fogo &gt;300 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>
<p>Comércio</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lugar/30 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio para estabelecimentos &lt;1000m<sup>2</sup> de área de construção;</li> <li>• 1 lugar/25 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio para estabelecimento de 1000m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> de área de construção;</li> <li>• 1 lugar/15 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio para estabelecimento &gt; 2500 m<sup>2</sup> de área de construção e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m<sup>2</sup> de área de construção de comércio.</li> </ul>
<p>Turismo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 lugares/5 quartos para veículos ligeiros e 1 lugar/70 quartos para veículos pesados, no interior da parcela do empreendimento turístico;</li> </ul> <p>Empreendimentos turísticos que integram salas de reuniões ou de espetáculos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 lugares/ 10 lugares sentados.</li> </ul>
<p>Serviços</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 lugares/100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos menores ou iguais a 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>• 5 lugares/100 m<sup>2</sup> de área de construção de serviços para estabelecimentos &gt;500 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.</p>
<p>Indústria e ou Armazéns</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lugar / 75 m<sup>2</sup> de área de construção para veículos ligeiros;</li> <li>• 1 lugar / 500 m<sup>2</sup> de área de construção para veículos pesados com um mínimo de 1 lugar/lote;</li> </ul> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>