



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR
Engenharia

As cedências de “Espaços colectivos” como geradoras de vazios urbanos: loteamentos da “Grande Covilhã”

José Manuel Cabral Guerreiro

Dissertação apresentada para obtenção do grau de Mestre em

Arquitectura
(2º ciclo de estudos)

Orientador: Prof. Doutora Ana Lúcia Virtudes

Covilhã, Outubro de 2011

Agradecimentos

Pelo estímulo e confiança que sempre depositou em mim e pelo apoio e orientação na execução desta dissertação, agradeço à Professora Doutora Ana Lúcia Virtudes.

Ao David, amigo de jornada do início ao fim, ao Professor Doutor Barros Gomes pela proximidade com que sempre me tratou e à Professora Doutora Eduarda Lobato de Faria pelo rigor com que me ensinou a atingir objectivos.

Ao conjunto de professores que fazem desta Universidade um local de crescimento pessoal e intelectual.

Aos amigos que de alguma forma me apoiaram: Teófilo, Cristina, Eugénia, Cláudia, Aurélio, Bruno, Carla...

À minha família, em especial à Bela, minha mulher, responsável por eu ter chegado até aqui, e às minhas filhas Adriana e Juliana, pela paciência com que têm esperado por um pai mais disponível.

Muito Obrigado...

Índice geral

RESUMO	14
ABSTRACT	15
CAPITULO 1 - INTRODUÇÃO	17
1.1 RELEVÂNCIA DA TEMÁTICA	17
1.2 OBJECTIVO	19
1.3 METODOLOGIA	19
1.4 RESULTADOS ESPERADOS	20
PARTE 1 - ENQUADRAMENTO TEÓRICO: CONCEITOS E SIGNIFICADOS	21
CAPÍTULO 2 - CEDÊNCIAS VS VAZIOS URBANOS	21
2.1 EVOLUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DOS LOTEAMENTOS	21
2.2 CONCEITOS (índices e parâmetros urbanísticos)	24
2.2.1 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	24
2.2.2 ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	25
2.2.3 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	26
2.2.4 EXPANSÃO URBANA	27
2.2.5 ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO	27
2.2.6 ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO	28
2.2.7 OBRAS DE URBANIZAÇÃO	28
2.2.8 OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO	28
2.2.9 ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	29
2.2.10 PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	29
2.2.11 PEREQUAÇÃO	29
2.2.12 PLANEAMENTO URBANÍSTICO	30
2.2.13 PRÉDIO	30
2.2.14 SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA	31
2.2.15 URBANIZAÇÃO	31
2.2.16 ZONA	31
2.3 OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO NA GRANDE COVILHÃ	32
2.3.1 A EXPERIÊNCIA RECENTE	32
2.3.2 O PAPEL DA AUTARQUIA vs PROMOTOR DO LOTEAMENTO	33
2.4 CONCEITOS E PERSPECTIVAS DOS VAZIOS URBANOS	33
PARTE 2 - ESTUDOS DE CASO: CEDÊNCIAS RESULTANTES DAS OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO NA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DA GRANDE COVILHÃ	35
CAPÍTULO 3 - CEDÊNCIAS DE ESPAÇOS COLECTIVOS	35
A - ENQUADRAMENTO DOS ESTUDOS DE CASO NA GRANDE COVILHÃ	35

B - ESTUDOS DE CASO	36
3.1 Loteamento nº1 - Covilote	36
3.1.1 PLANO DE PORMENOR DAS PALMEIRAS (PPP)	37
3.1.2 PDM	37
3.1.3 PUGC	38
3.2 Loteamento nº 2 - Construções José Ramos Gil, Lda.	39
3.2.1 PLANO DE PORMENOR DAS PALMEIRAS	39
3.2.2 PDM	40
3.2.3 PUGC	40
3.3 Loteamento nº 3 - Poldras - Construções, Lda.	41
3.3.1 PDM	42
3.3.2 PUGC	42
3.4 Loteamento nº 4 - Maria Margarida Brito Gomes Versos Cravino	43
3.4.1 PPP (Plano de Pormenor da Palmeira)	44
3.4.2 PDM	44
3.4.3 PUGC	44
3.5 Loteamento nº 5 - Maximino de Matos Oliveira e Outros	45
3.5.1 PDM	46
3.5.2 PUGC	46
3.6 Loteamento nº 6 - Maria Teresa A. O. Santos Silva	47
3.6.1 PDM	48
3.6.2 PUGC	48
3.7 Loteamento nº 7 - Construções António Alves, Lda.	50
3.7.1 PDM	50
3.7.2 PUGC	50
3.8 Loteamento nº 8 - Construções Opinião, Lda.	52
3.8.1 PPPA (Plano de Pormenor dos Penedos Altos)	52
3.8.2 PDM	53
3.8.3 PUGC	53
3.9 Loteamento nº 9 - Jorge Batista Carpinteiro Gaspar	54
3.9.1 PDM	55
3.9.2 PUGC	55
3.10 Loteamento nº 10 - José Antunes Gil Ferreira	56
3.10.1 PDM	57
3.10.2 PUGC	57
3.11 Loteamento nº 11 - Programa de Realojamento - Teixoso	58
3.11.1 PDM	59
3.12.1 PUGC	59
3.12 Loteamento nº 12 - Vorestrutura	60
3.12.1 PDM	61
3.12.2 PUGC	61
3.13 Loteamento nº 13 - Álvaro Rascão Ferreira Pinto	63
3.13.1 PDM	64
3.13.2 PUGC	64
3.14.1 Loteamento nº 14 - José António Costa Fazenda	65

3.14.1 PDM	66
3.14.2 PUGC	66
3.15 Loteamento nº 15 - Júlio Nunes Cristóvão	67
3.15.1 PDM	68
3.15.2 PUGC	68
3.16 Loteamento nº 16 - Betarua - Imobiliária, Lda.	69
3.16.1 PDM	69
3.16.2 PUGC	69
3.17 Loteamento nº 17 - Amadeu Freire Galvão	71
3.17.1 PDM	71
3.17.2 PUGC	72
3.18 Loteamento nº 18 - José Martins Rocha Morais	73
3.18.1 PDM	73
3.18.2 PUGC	73
3.19 Loteamento nº 19 - Beiralusa - Imobiliária, Lda.	74
3.19.1 PDM	75
3.19.2 PUGC	75
3.20 Loteamento nº 20 - RFL - Construções e Emp. Turísticos, S.A.	76
3.20.1 PDM	77
3.20.2 PUGC	77
3.21 Loteamento nº 21 - Miguel J.J. Lopes Bernardo	79
3.21.1 PDM	80
3.21.2 PUGC	80
3.22 Loteamento nº 22 - Manuel Antunes Ferreira	81
3.22.1 PDM	82
3.22.2 PUGC	82
3.23 Loteamento nº 23 - RFL - Construções e Emp. Turísticos, S.A.	83
3.23.1 PDM	84
3.23.2 PUGC	84
3.24 Loteamento nº 24 - Covilote - Construções e Empreendimentos Turísticos, Lda.	85
3.24.1 PDM	86
3.24.2 PUGC	86
3.25 Loteamento nº 25 - António Manuel da Silva Pereira Coelho e Outro	88
3.25.1 PPP (Plano de Pormenor da Palmeira)	88
3.25.2 PDM	89
3.25.3 PUGC	89
3.26 Loteamento nº 26 - Quinta do Covelo, Construções e Urbanizações, Lda.	90
3.26.1 PDM	90
3.26.2 PUGC	90
3.27 Loteamento nº 27 - Maria Lucinda Abreu Oliveira	92
3.27.1 PDM	92
3.27.2 PUGC	93
3.28 Loteamento nº 28 - Imoteixo, Lda.	94
3.28.1 PDM	95
3.28.2 PUGC	95

3.29 Loteamento nº 29 - A Predial Corredoura, Lda.	96
3.29.1 PDM	97
3.29.2 PUGC	97
3.30 Loteamento nº 30 - Bequatro - Construções Unipessoal, Lda.	98
3.30.1 PDM	99
3.30.2 PUGC	99
3.31 Loteamento nº 31 - Brito & Xavier, Lda.	100
3.31.1 PDM	101
3.31.2 PUGC	101
3.32 Loteamento nº 32 - António Ferreira Gonçalves	102
3.32.1 PDM	103
3.32.2 PUGC	103
3.33 Loteamento nº 33 - Soconstrutor - Sociedade de Construções do Tortosendo, Lda.	105
3.33.1 PDM	105
3.33.2 PUGC	106
3.34 Loteamento nº 34 - Maria José Serra F. Arnault Duarte	107
3.34.1 PDM	107
3.34.2 PUGC	107
3.35 Loteamento nº 35 - Plani-Lote, Empreendimentos Imobiliários	108
3.35.1 PDM	109
3.35.2 PUGC	109
3.36 Loteamento nº 36 - Programa de Realojamento - Tortosendo - CMC	110
3.36.1 PDM	111
3.36.2 PUGC	111
3.37 Loteamento nº 37 - Covialvi - Construções, Lda.	113
3.37.1 PDM	114
3.37.2 PUGC	114
3.38 Loteamento nº 38 - Henrique Candeias, Lda. e José Cardoso Simão & Filhos, Lda.	115
3.38.1 PDM	116
3.38.2 PUGC	116
3.39 Loteamento nº 39 - Laurentino de Almeida	117
3.39.1 PPPA (Plano de Pormenor dos Penedos Altos)	118
3.39.2 PDM	118
3.39.3 PUGC	118
3.40 Loteamento nº 40 - Cristóvão Candeias, Investimentos Imobiliários, Lda.	119
3.40.1 PPP (Plano de Pormenor da Palmeira)	120
3.40.2 PDM	121
3.40.3 PUGC	121
3.41 Loteamento nº 41 - Sociedade de Construções Jorge & Estevão, Lda.	122
3.41.1 PDM	123
3.41.2 PUGC	123
3.42 Loteamento nº 42 - Marques & Saraiva, Construção Civil, Lda.	124
3.42.1 PDM	125
3.42.2 PUGC	125
C - ANÁLISE DOS DADOS RECOLHIDOS: CEDÊNCIAS vs VAZIOS URBANOS	127

CAPÍTULO 4 - CONCLUSÃO	128
BIBLIOGRAFIA	132
CARTOGRAFIA	135
ANEXOS	135

Índice de tabelas

<i>Tabela 1 - LISTA DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO URBANO NO INTERVALO DE 23 DE OUTUBRO DE 1999 ATÉ FINAL DE 2010 NA ZONA DA GRANDE COVILHÃ</i>	35
<i>Tabela 2 - Ficha de caracterização do Loteamento nº 1</i>	38
<i>Tabela 3 - Ficha de caracterização do loteamento nº 2</i>	41
<i>Tabela 4 - Ficha de caracterização do loteamento nº 3</i>	43
<i>Tabela 5 - Ficha de caracterização do loteamento nº 4</i>	45
<i>Tabela 6 - Ficha de caracterização do loteamento nº 5</i>	47
<i>Tabela 7 - Ficha de caracterização do loteamento nº 6</i>	49
<i>Tabela 8 - Ficha de caracterização do loteamento nº 7</i>	51
<i>Tabela 9 - Ficha de caracterização do loteamento nº 8</i>	54
<i>Tabela 10 - Ficha de caracterização do loteamento nº 9</i>	56
<i>Tabela 11 - Ficha de caracterização do loteamento nº 10</i>	58
<i>Tabela 12 - Ficha de Caracterização do loteamento nº 11</i>	60
<i>Tabela 13 - Ficha de caracterização do loteamento nº 12</i>	63
<i>Tabela 14 - Ficha de caracterização do loteamento nº 13</i>	65
<i>Tabela 15 - Ficha de caracterização do loteamento nº 14</i>	67
<i>Tabela 16 - Ficha de caracterização do loteamento nº 15</i>	68
<i>Tabela 17 - Ficha de caracterização do loteamento nº 16</i>	70
<i>Tabela 18 - Ficha de caracterização do loteamento nº 17</i>	72
<i>Tabela 19 - Ficha de caracterização do loteamento nº 18</i>	74
<i>Tabela 20 - Ficha de caracterização do loteamento nº 19</i>	76
<i>Tabela 21 - Ficha e caracterização do loteamento nº 20</i>	79
<i>Tabela 22 - Ficha de caracterização do loteamento nº 21</i>	81
<i>Tabela 23 - Ficha de caracterização do loteamento nº 22</i>	83
<i>Tabela 24 - Ficha de caracterização do loteamento nº 23</i>	85
<i>Tabela 25 - Ficha de caracterização do loteamento nº 24</i>	87
<i>Tabela 26 - Ficha de caracterização do loteamento nº 25</i>	89
<i>Tabela 27 - Ficha de caracterização do loteamento nº 26</i>	91
<i>Tabela 28 - Ficha de caracterização do loteamento nº 27</i>	94
<i>Tabela 29 - Ficha de caracterização do loteamento nº 28</i>	96
<i>Tabela 30 - Ficha de caracterização do loteamento nº 29</i>	98
<i>Tabela 31 - Ficha de caracterização do loteamento nº 30</i>	100
<i>Tabela 32 - Ficha de caracterização do loteamento nº 31</i>	102
<i>Tabela 33 - Ficha de caracterização do loteamento nº 32</i>	104
<i>Tabela 34 - Ficha de caracterização do loteamento nº 33</i>	106
<i>Tabela 35 - Ficha de caracterização do loteamento nº 34</i>	108
<i>Tabela 36 - Ficha de caracterização do loteamento nº 35</i>	110

<i>Tabela 37 - Ficha de caracterização do loteamento nº 36</i>	<i>113</i>
<i>Tabela 38 - Ficha de caracterização do loteamento nº 37</i>	<i>115</i>
<i>Tabela 39 - Ficha de caracterização do loteamento nº 38</i>	<i>117</i>
<i>Tabela 40 - Ficha de caracterização do loteamento nº 39</i>	<i>119</i>
<i>Tabela 41 - Ficha e caracterização do loteamento nº 40</i>	<i>121</i>
<i>Tabela 42 - Ficha de caracterização do loteamento nº 41</i>	<i>124</i>
<i>Tabela 43 - Ficha de caracterização do loteamento nº 42</i>	<i>126</i>

Índice de imagens

<i>Imagem 1 - Vista aérea do loteamento nº 1 e envolvente próxima</i>	37
<i>Imagem 2 - Área de cedência do loteamento nº 1 destinada a equipamento colectivo</i>	38
<i>Imagem 3 - Vista aérea do loteamento nº 2 e envolvente próxima</i>	39
<i>Imagem 4 - Áreas de cedência do loteamento nº 2 destinada a equipamento público</i>	40
<i>Imagem 5 - Vista aérea do loteamento nº 3 e envolvente próxima</i>	42
<i>Imagem 6 - Áreas de cedência do loteamento nº 3 destinadas a espaços públicos colectivos</i>	42
<i>Imagem 7 - Vista aérea do loteamento nº 4 e envolvente próxima</i>	44
<i>Imagem 8 - Vista geral do loteamento nº 4.</i>	45
<i>Imagem 9 - Vista aérea do loteamento nº 5 e envolvente próxima</i>	46
<i>Imagem 10 - Área de cedência do loteamento nº 5 servindo de depósito de terras</i>	47
<i>Imagem 11 - Vista aérea do loteamento nº 6 e envolvente próxima</i>	48
<i>Imagem 12 - Áreas de cedência no loteamento nº 6, destinadas a espaços verdes e equipamentos públicos</i>	49
<i>Imagem 13 - Vista aérea do loteamento nº 7 e envolvente próxima</i>	50
<i>Imagem 14 - Espaços cedidos para instalação de equipamento público</i>	51
<i>Imagem 15 - Vista aérea do loteamento nº 8 e envolvente próxima</i>	52
<i>Imagem 16 - Áreas de cedência no loteamento nº 8, destinadas a espaços verdes e equipamento</i>	53
<i>Imagem 17 - Vista aérea do loteamento nº 9 e envolvente próxima</i>	55
<i>Imagem 18 - Áreas de cedência destinadas a espaços de utilização pública</i>	55
<i>Imagem 19 - Vista aérea do loteamento nº 10</i>	57
<i>Imagem 20 - Espaços de cedência no loteamento nº 10, sem qualquer utilização</i>	57
<i>Imagem 21 - Vista aérea do loteamento nº 11 e sua envolvente próxima</i>	59
<i>Imagem 22 - Vista geral (foto superior) e zona verde pública (foto inferior)</i>	59
<i>Imagem 23 - Vista aérea do loteamento nº 12, e a envolvente próxima</i>	61
<i>Imagem 24 - Zona de cedência do loteamento nº 12 sem qualquer utilização (foto superior). Áreas de cedência destinadas a zonas verdes sem manutenção e apresentam densa vegetação (fotos inferior)</i>	62
<i>Imagem 25 - Vista aérea do loteamento nº 13 e envolvente próxima</i>	63
<i>Imagem 26 - Zona verde à direita e zonas de equipamento no centro e esquerda do loteamento nº 13</i>	64
<i>Imagem 27 - Vista aérea do loteamento nº 14 e zona envolvente</i>	65
<i>Imagem 28 - Zona de equipamento colectivo com a instalação de um pequeno parque infantil</i>	66
<i>Imagem 29 - Vista aérea do loteamento nº 15 e zona envolvente</i>	67
<i>Imagem 30 - Área cedida para verde público à direita e área de equipamento ao centro e esquerda</i>	68
<i>Imagem 31 - Vista aérea do loteamento nº 16 e zona envolvente</i>	69
<i>Imagem 32 - Áreas cedidas destinadas a espaços colectivos no loteamento nº 16, sem qualquer uso</i>	70
<i>Imagem 33 - Vista aérea do loteamento nº 17 e zona envolvente</i>	71

<i>Imagem 34 - Zona cedida para equipamento público colectivo no loteamento nº 17 com densa vegetação</i>	72
<i>Imagem 35 - Vista aérea do loteamento nº 18 e envolvente próxima</i>	73
<i>Imagem 36 - Parcelas cedidas ao domínio público no loteamento nº 18 que resultam em espaços desagregados e sem lógica de utilização</i>	74
<i>Imagem 37 - Vista aérea do loteamento nº 19 e envolvente próxima</i>	75
<i>Imagem 38 - Zonas destinadas a equipamentos colectivos no loteamento nº 19 em terrenos de acentuado declive</i>	76
<i>Imagem 39 - Vista aérea do loteamento nº 20 e zona envolvente</i>	77
<i>Imagem 40 - Áreas de cedência no loteamento nº 20 com a implementação de equipamentos públicos no âmbito do Programa Polis (imagens direita e inferiores), a restante área verde fora deste programa encontra-se vazia de uso (imagem superior esquerda).</i>	78
<i>Imagem 41 - Vista aérea do loteamento nº 21 e zona envolvente</i>	79
<i>Imagem 42 - Áreas de cedência no loteamento nº 21, sem a conclusão das infra-estruturas viárias e espaços colectivos</i>	80
<i>Imagem 43 - Vista aérea do loteamento nº 22 e zona envolvente</i>	81
<i>Imagem 44 - Zonas de Equipamento e verde público no loteamento nº22 com densa vegetação e depósito de lixos</i>	82
<i>Imagem 45 - Vista aérea do loteamento nº 23 e zona envolvente</i>	84
<i>Imagem 46 - Zona de cedência destinada a equipamento público no loteamento nº 23 coberta por densa vegetação</i>	84
<i>Imagem 47 - Vista aérea do loteamento nº 24 e zona envolvente</i>	86
<i>Imagem 48 - Zona de cedência destinada a equipamento público no loteamento nº 24, coberta por densa vegetação, incluindo a linha de água existente nesta área.</i>	87
<i>Imagem 49 - Vista aérea do loteamento nº 25 e zona envolvente</i>	88
<i>Imagem 50 - Vista geral do loteamento nº 25 - sem áreas destinadas a equipamento público de acordo com a implementação do PPP.</i>	89
<i>Imagem 51 - Vista aérea do loteamento nº 26 e zona envolvente</i>	90
<i>Imagem 52 - Zonas de cedência destinadas a equipamento e verde público colectivo do loteamento nº 26 totalmente pavimentadas, sem se perceber qual o destino a dar-lhes.</i>	91
<i>Imagem 53 - Vista aérea do loteamento nº 27 e zona envolvente</i>	92
<i>Imagem 54 - Zonas de cedência destinadas a equipamentos colectivos no loteamento nº 27 em mau estado de conservação</i>	93
<i>Imagem 55 - Vista aérea do loteamento nº 28 e zona envolvente</i>	94
<i>Imagem 56 - Zona de cedência destinada a equipamento público no loteamento nº 28, sem qualquer utilização</i>	95
<i>Imagem 57 - Vista aérea do loteamento nº 29 e zona envolvente</i>	96
<i>Imagem 58 - Zona de cedência destinada a equipamento público colectivo no loteamento nº 29, com declive extremamente acentuado, susceptível de difícil aproveitamento</i>	97
<i>Imagem 59 - Vista aérea do loteamento nº 30 e zona envolvente</i>	99
<i>Imagem 60 - Zonas de cedência destinadas a zona verde e equipamento público no loteamento nº 30, apresentando falta de manutenção e densa vegetação respectivamente.</i>	99

<i>Imagem 61 - Vista aérea do loteamento nº 31 e zona envolvente</i>	101
<i>Imagem 62 - Zona de cedência do loteamento nº 31, completamente invadidas por vegetação, impossibilitando a sua utilização</i>	102
<i>Imagem 63 - Vista aérea do loteamento nº 32 e zona envolvente</i>	103
<i>Imagem 64 - Zonas destinadas a zona verde e equipamento público no loteamento nº 32 sem qualquer tipo de utilização</i>	104
<i>Imagem 65 - Vista aérea do loteamento nº 33 e zona envolvente</i>	105
<i>Imagem 66 - Zona de cedência destinada a equipamento de utilização colectiva no loteamento nº 33 com densa vegetação</i>	106
<i>Imagem 67 - Vista aérea do loteamento nº 34 e zona envolvente</i>	107
<i>Imagem 68 - Zona de cedência utilizada para instalação de depósito de água para abastecimento público e zona verde pública no loteamento nº 34</i>	108
<i>Imagem 69 - Vista aérea do loteamento nº 35 e zona envolvente</i>	109
<i>Imagem 70 - Áreas de cedências de utilização pública totalmente executadas, com a instalação de um parque infantil e ajardinamento com tout-venant no loteamento nº35</i>	110
<i>Imagem 71 - Vista aérea do loteamento nº 36 e zona envolvente</i>	111
<i>Imagem 72 - Zonas de cedências do loteamento nº 36 onde se verifica que à excepção de um pequeno parque infantil todos os espaços colectivos estão devolutos</i>	112
<i>Imagem 73 - Vista aérea do loteamento nº 37 e zona envolvente</i>	113
<i>Imagem 74 - Zonas de cedência do loteamento nº 37 com a implementação de um pequeno parque infantil como equipamento de utilização colectiva (imagem da esquerda e centro) e zonas verdes por executar (imagem da direita)</i>	114
<i>Imagem 75 - Vista aérea do loteamento nº 38e zona envolvente</i>	115
<i>Imagem 76 - Zonas de cedência destinadas a espaços públicos colectivos do loteamento nº 38 com zonas verdes e equipamento executados</i>	116
<i>Imagem 77 - Vista aérea do loteamento nº 39 e zona envolvente</i>	118
<i>Imagem 78 - Zonas de cedência destinadas a espaços de utilização colectiva apenas com a implementação de um pequeno parque infantil</i>	119
<i>Imagem 79 - Vista aérea do loteamento nº 40 e zona envolvente</i>	120
<i>Imagem 80 - Vista geral do loteamento apenas com zona verde pública na envolvente dos lotes</i>	121
<i>Imagem 81 - Vista aérea do loteamento nº 41 e zona envolvente</i>	122
<i>Imagem 82 - Vista geral do arruamento que serve o loteamento nº 41</i>	123
<i>Imagem 83 - Vista aérea do loteamento nº 42 e zona envolvente</i>	125
<i>Imagem 84 - Zonas de cedência do loteamento nº 42 com o tratamento de uma zona verde integrada no arranjo da rede viária (imagem da direita) e restantes zonas com densa vegetação e depósito de entulhos.</i>	125

RESUMO

O crescimento das cidades acentuou a falta de infra-estruturas, assistindo-se frequentemente a um crescimento irracional e desordenado, resultando na fragmentação dos perímetros urbanos. O crescimento das cidades passou a reger-se essencialmente por critérios economicistas, de construir sempre mais.

A procura de habitação por parte da população tem vindo a dar origem a novas zonas habitacionais, resultando no aparecimento das cidades satélite, também conhecidas como cidades dormitório, bairros da periferia exclusivamente residenciais. Este crescimento da cidade evidenciou a necessidade de garantir a existência de infra-estruturas, tais como a rede de saneamento básico, abastecimento de água, estacionamento público, espaços verdes e equipamentos, como o caso das escolas.

Verificou-se que a iniciativa particular dominava as operações urbanísticas, em especial de loteamento, por constituir uma actividade bastante lucrativa. Citando António Pereira da Costa¹, "...os particulares aufeririam os lucros dessa actividade e a Administração suportaria os diferentes encargos, aqueles fariam a despesa e esta pagaria a factura, como soe dizer-se." Foram-se definindo parâmetros de dimensionamento que obrigassem a prever áreas colectivas e infra-estruturas em todas as operações de loteamento. Estas áreas poderiam ser públicas ou privadas dependendo da vontade do promotor. A experiência veio a demonstrar, porém, que na esmagadora maioria dos casos, o promotor opta por espaços colectivos públicos, transferindo para a autarquia o ónus da sua manutenção. Em suma, assiste-se a uma prática "abusiva" de cedências de terrenos, sem que na maioria das vezes exista por parte da autarquia a possibilidade financeira de concretizar a finalidade aí estabelecida, transformando-se conseqüentemente em vazios urbanos sem qualquer utilidade.

Assim, esta dissertação pretende como objectivo essencial encontrar algumas respostas para a questão: serão as cedências para equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva geradoras de "Vazios Urbanos"? É esta a questão à qual se pretende dar resposta no decurso da presente dissertação, tendo como estudo de caso a área de expansão urbana da "Grande Covilhã", na qual se analisarão todos os loteamentos desde 23 de Outubro de 1999, momento a partir do qual entrou em vigor o PDM.

¹ COSTA, António Pereira, Direito dos Solos e da Construção, pag. 6, Livraria Minho, 2002

Palavras-chave: cedências, vazios urbanos, espaços colectivos, operações de loteamento, Grande Covilhã.

ABSTRACT

The growth of cities accentuated the lack of infrastructures, and frequently led to an irrational and inordinate increase of cities, with oversized infrastructures and urban perimeter fragmentation. This growth became, essentially, attached to economic criteria, with an emphasis on building as much as possible.

The search for shelter areas from the population has created new habitational zones, which resulted in the appearance of satellite cities, also known as dormitory cities, peripheral neighbourhoods that are exclusively residential. This city growth pinpointed the need to guarantee the existence of infrastructures, such as a basic sanitary system, water supplies, public parking lots, green spaces and equipment, such as schools.

It is verifiable that private initiatives were dominating urbanistic operations, especially allotment, since it was a somewhat profitable activity. Quoting António Pereira da Costa², "...the private entities acquired the profits of that activity and the Administration would support the several charges, those would spend and the others would pay the bills, you could say." Dimensioning parameters that forced the envisioning of collective areas and infrastructures in every allotment operation kept taking shape. These areas could be either public or private, according to a promoter's will. As experience has demonstrated, however, in an overwhelming majority of cases, the promoter opts for collective public places, transferring the burden of their maintenance into the hands of the municipality. To sum up, there is an "abusive" demand to yield land, even if most of the time the municipality's financial capabilities aren't enough to accomplish its intended purpose, which consequently creates useless empty urban spaces.

Therefore, this dissertation intends to find some answers for the following question: is the yielding of equipment zones and green spaces of collective use creating "Urban Void

² COSTA, António Pereira, *Direito dos Solos e da Construção*, pag. 6, Livraria Minho, 2002

Zones"? The answer to that question is the purpose of this essay, whose case study is the "Grande Covilhã" urban expansion area, in which the urbanizations since October 23rd, 1999, moment when the Municipal Director Plan (PDM) was introduced, will be analyzed.

Keywords: Yielding, collective zones, urbanizations, urban voids, allotment operations, Grande Covilhã

CAPITULO 1 - INTRODUÇÃO

1.1 RELEVÂNCIA DA TEMÁTICA

Tem-se verificado que o crescimento das cidades em Portugal tem como principal base a realização de operações de loteamento de cariz privado, nomeadamente desde a década de 1960 aquando da criação desta figura. Este facto tornou necessário proceder à criação de meios legais adequados que possibilitassem às câmaras municipais exercer o controlo através da fiscalização e a monitorização destas operações urbanísticas, evitando um desenvolvimento urbano irracional e assegurando as indispensáveis infra-estruturas urbanísticas, tais como arruamentos, redes de infra-estruturas ou e espaços colectivos.

Desde 1965³ que se prevê a existência de espaços “livres” nas operações de loteamento. A previsão destes espaços foi sempre justificada pela necessidade de reforçar as infra-estruturas do local e assegurar ou colmatar a inexistência de equipamentos e espaços verdes de cariz colectivo.

Os equipamentos de utilização colectiva e os espaços verdes têm actualmente parâmetros de dimensionamento⁴ que visam assegurar as áreas mínimas obrigatórias em função das utilizações propostas no loteamento. Estes parâmetros podem contudo ser aferidos para cada município, aglomerado urbano ou parcela do território em sede de conteúdos dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT). Os PMOT, Plano Director Municipal, Plano de Urbanização e Plano de Pormenor podem impor valores ainda mais exigentes do que os estabelecidos na lei geral. As utilizações em função das quais se estabelecem estes parâmetros mínimos de dimensionamento de espaços colectivos resultantes dos loteamentos, variam entre a habitação em moradia unifamiliar, habitação colectiva, comércio, serviços e indústria e/ou armazéns.

Desde a década de 1960 que as alterações legislativas relativas ao regime jurídico dos loteamentos urbanos ocorreram de uma forma natural, como tentativa de ajustamento da lei às realidades urbanísticas de cada momento, sempre acompanhadas pelas necessárias adaptações aos parâmetros de dimensionamento para as áreas colectivas, arruamentos e estacionamento. Tais parâmetros têm vindo a ser cada vez mais

³ com a publicação do DL n.º 46 673, de 29 de Novembro, diploma respeitante ao licenciamento de operações de loteamento.

⁴ definidos pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, rectificada pela Declaração de rectificação n.º 24/2008, DR n.º 85 de 2 de Maio

exigentes. Refira-se a título de exemplo o caso dos espaços verdes que anteriormente a 2001 se exigiam 25m² por cada fogo unifamiliar passando desde a exigir-se 28 m², como de resto actualmente se mantém. Estas adaptações, e no que toca ao tema em estudo, avaliar a existência de vazios urbanos promovidos pelas cedências ao município de espaços colectivos, resultantes dos loteamentos, foram pouco relevantes em termos de poderem vir a alterar a perspectiva de análise desta dissertação. Assim, caracterizam-se essencialmente pelo ajustamento em termos de dimensionamento das áreas a prever de “Espaços Verdes e de Utilização Colectiva” .

Ora, as parcelas de terreno destinadas a espaços verdes de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, podem ou não, ser cedidas pelo loteador ao município, em função do carácter público ou privado das mesmas. Da opção de serem públicas, advém o ónus relativo aos encargos de manutenção destes espaços. Consequentemente, a opção do loteador tem sido maioritariamente a da cedência para o domínio público, transferindo para as autarquias a responsabilidade da manter e zelar por estes espaços.

Sempre se considerou que as operações de loteamento constituíam uma actividade económica lucrativa, pelo que não era justo que fossem as autarquias a suportar todos os encargos a elas inerentes. Paralelamente, refira-se que se trata de uma conduta voluntária do proprietário proceder a uma operação de loteamento. Contudo, no contexto actual de “crise” financeira a realidade é um pouco diferente. As operações de loteamento tornaram-se para o promotor, um acto muito arriscado e dispendioso, se consideramos que a conjuntura económica actual não é favorável ao sector da construção civil. Paralelamente, a incerteza da venda dos lotes e edifícios agrava esta tendência.

Ora, em que medida tem vindo as áreas para espaços colectivos exigidas às operações de loteamento, cujo cariz pública resulta na sua cedência ao município, a ser promotores de vazios urbanos? É a questão à qual se pretende dar resposta.

A premência desta questão baseia-se no facto de um pouco por todo o lado ser possível observar em urbanizações mais recentes espaços vazios, frequentemente, reduzidos à delimitação por lancis dentro dos quais nada acontece, ou seja sem que a finalidade a que estavam destinados tenha sido concretizada. Consequentemente, promove-se a desqualificação dos espaços públicos e a degradação da imagem urbana.

1.2 OBJECTIVO

Perante a problemática anteriormente descrita, o principal intuito desta dissertação, será desenvolvido em torno de algumas questões:

- As áreas verdes e de utilização colectiva existentes por força da realização de operações de loteamento estão a ser utilizadas com essa finalidade?
- As áreas de equipamento de utilização colectiva existentes por força da realização de operações de loteamento estão a ser utilizadas com essa finalidade?
- Tendo em conta os escassos recursos financeiros das autarquias, conseguirão fazer face aos encargos de manutenção e conservação, sem por em causa o erário municipal e sem prejuízo dos seus programas normais de actividade?

Por outro lado, os futuros utentes que adquirem as habitações e os lotes criam, naturalmente, expectativas em relação aos equipamentos e zonas verdes colectivas previstas. Ora, a não concretização destes espaços, traduz-se em graves desilusões, e ao defraudar das expectativas pelos moradores e utentes destes locais, quando constatarem que estes espaços são apenas vazios urbanos promitentes candidatos a lixeiras urbanas.

Esta dissertação tem como principal objecto de estudo os espaços colectivos para equipamentos e espaços verdes para utilização pública, cedidos à Câmara Municipal da Covilhã, em resultado das operações de loteamento aprovadas desde 1999, aquando da entrada em vigor do PDM, na área de expansão urbana da Covilhã. O objectivo é analisar as áreas de cedências e identificar e caracterizar os espaços vazios urbanos delas resultantes. Assim, analisar-se-á como estudo de caso a área urbana correspondente à Grande Covilhã, ou seja contida no perímetro urbano, onde serão estudados todos os loteamentos urbanos licenciados desde 23 de Outubro de 1999, data da publicação do PDM da Covilhã, até ao final do ano de 2010.

Finalmente, refira-se a propósito da temática em análise que no contexto desta dissertação entende-se por vazios urbanos todos os espaços colectivos públicos cedidos ao Município, nos quais não se concretiza a finalidade a que estavam destinados nas operações de loteamento urbano.

1.3 METODOLOGIA

A metodologia utilizada nesta dissertação pretendeu adaptar-se à concretização do principal objectivo traçado. Assim, a 1.^a fase metodológica consistiu na pesquisa

bibliográfica que permitiu clarificar os conceitos orientadores da dissertação e que sustentaram a relevância da temática.

De seguida procedeu-se, numa 2.^a fase metodológica, a um rigoroso levantamento documental, incluindo de cartografia, consultando os arquivos municipais da autarquia da Covilhã, de modo a fazer o levantamento de todos os loteamentos no período de tempo em análise (1999-2010). Entre os documentos pesquisados encontram-se todos os regulamentos dos loteamentos, plantas síntese, memórias descritivas e justificativos e quadro síntese com os índices e parâmetros de edificabilidade e urbanização, bem como os alvarás de loteamento, emitidos pela Câmara Municipal da Covilhã para a zona urbana da “Grande Covilhã”, durante o período temporal já citado. Nesta fase recolheram-se também todos os documentos relativos aos PMOT em vigor na Grande Covilhã, nomeadamente o Plano Director Municipal e o Plano de urbanização da Grande Covilhã. Foram pesquisadas as peças desenhadas (plantas síntese e de condicionantes destes instrumentos de gestão territorial) bem como os respectivos regulamentos, nos quais se identificaram as regras de edificabilidade e urbanização aplicáveis a cada loteamento em análise.

Após a recolha desta informação documental, foi realizada numa 3.^a fase metodológica, uma análise e levantamento fotográfico “in locu”, de todas as operações de loteamento incluídas na área em estudo, procurando actualizar, monitorizar e corrigir a informação documental recolhida na fase anterior. E ainda, perceber a utilização real dos espaços colectivos (públicos) cedidos ao município de modo a identificar todas as situações em que a não concretização da finalidade a que se destinam, os tornaram em espaços vazios urbanos.

Numa última fase, a mais significativa e que constitui o corpo de investigação desta dissertação, procedeu-se à análise, interpretação, reflexão e comparação entre todos os loteamentos escolhidos, de modo a conhecer, caracterizar e sintetizar os resultados obtidos. Todas estas etapas de investigação, serviram de base à elaboração desta dissertação, que permitirá apreender em que sentido será ou não pertinente elaborar medidas que minimizem a existência destes vazios urbanos, decorrentes da cedência de espaços colectivos à Câmara Municipal, na área urbana da Grande Covilhã.

1.4 RESULTADOS ESPERADOS

Com esta dissertação espera-se dar resposta à questão formulada nos objectivos, ou seja, concluir se efectivamente a existência de vazios urbanos na área da “Grande Covilhã” foi

de alguma forma gerada por cedências de terrenos destinados a equipamentos públicos, na sequência das operações de loteamento urbano. Por outro lado pretende-se clarificar em função da não utilização da área cedida, se o direito de reversão pode ou não ser invocado pelo cedente ou posteriores adquirentes dos lotes.

Finalmente, pretende-se propor algumas ideias gerais que possam integrar futuras soluções que minorem a existência de espaços vazios urbanos e que contribuam para a efectiva coordenação da existência de áreas de cedência para fins públicos entre autarquias, promotores e adquirentes dos lotes. Tais medidas poderá também servir de inspiração a futuros conteúdos de planos de pormenor em toda a área loteável, entenda-se a área incluída no perímetro urbano da Grande Covilhã. Claro que a situação ideal era que em sede de PMOT se definissem os locais dos espaços colectivos públicos e não deixar esta decisão, caso a caso para cada loteamento. Desta forma, seriam previamente definidas as áreas onde iriam existir espaços públicos de utilização colectiva por força dos Planos de Pormenor.

PARTE 1 - ENQUADRAMENTO TEÓRICO: CONCEITOS E SIGNIFICADOS

CAPÍTULO 2 - CEDÊNCIAS vs VAZIOS URBANOS

2.1 EVOLUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DOS LOTEAMENTOS

As cedências para espaços colectivos são sem dúvida um tema sempre presente quando se fala em transformação do território. Em Portugal desde 1965, com a publicação do DL nº 46 673, de 29 de Novembro, diploma respeitante ao licenciamento de operações de loteamento, que as cedências são de carácter obrigatório. A criação de espaços livres arborizados e a cedência de terreno para equipamento urbanístico está explicito⁵ do referido diploma, no entanto, sem quaisquer critérios de dimensionamento.

⁵ artigo 3º e nº 1 do artigo 6º do Decreto-Lei nº 46 673, de 29 de Novembro

Mais tarde, e a revogar este último, o Decreto-Lei 289/73, de 6 de Junho, define como obrigatórias as áreas mínimas de cedência⁶ onde consta que “...o *Ministro das Obras Públicas* fixará, em portaria, as áreas mínimas a ceder às câmaras municipais para instalação dos equipamentos gerais destinados a servir os loteamentos urbanos”. Foram então fixadas as áreas mínimas a ceder à Câmara Municipal para a instalação de equipamentos sociais com a publicação da referida portaria⁷, na proporção de 70,0m² por fogo em operações de loteamento com uma população prevista superior a 2500 habitantes e, 50,0m² por fogo nas restantes. Contudo estavam previstas excepções em áreas abrangidas por Plano de Pormenor e fora dos aglomerados urbanos de Lisboa e Porto.

Com a publicação do Decreto-Lei nº 400/84, de 31 de Dezembro, cai por terra o conceito de cedência mínima obrigatória e foi estabelecida a obrigatoriedade de cedência gratuita de terrenos destinados a “...equipamentos públicos, tais como os destinados a educação, saúde, assistência, cultura e desporto, a superfícies verdes para convívio, recreio e lazer e bem assim a parques de estacionamento”. No entanto, o facto de existir obrigatoriedade de cedência gratuita, não isentava o promotor do “...pagamento da taxa municipal pela realização de infra-estruturas urbanísticas...”, e na sua falta ao pagamento de “...compensações ao município de encargos decorrentes da operação de loteamento com um pagamento em numerário ou com a cedência de lotes constituídos ou de terreno fora do prédio a lotear.”

Decorridos quase 7 anos, houve a necessidade de procurar uma maior eficácia de âmbito administrativo, e de assegurar a defesa do interesse público, bem como a preocupação em não desincentivar os promotores privados. É então que é publicado o Decreto-Lei nº 448/91, de 29 Novembro. Este diploma revoga o anterior e vem definir⁸ no seu artigo 15º a regulação dos parâmetros que permitem definir os terrenos necessários que serão objecto de cedência gratuita à Câmara Municipal. É aqui que surge pela primeira vez o conceito de reversão a que ficam sujeitas as parcelas cedidas para o domínio público, se utilizadas para fim diferente do previsto. De notar que as parcelas revertidas ao cedente estão sujeitas às mesmas finalidades a que estão destinadas enquanto integradas no domínio público municipal.

⁶ artigo 19º do Decreto-Lei nº 289/73, de 6 de Junho

⁷ Portaria 678/73, de 9 de Outubro

⁸ Artigo 15º do Decreto-Lei 448/91, de 29 de Novembro

À semelhança do Decreto-Lei 400/84, de 31 de Dezembro, este diploma continua a prever o pagamento de compensações ao município caso não haja lugar a cedências, que serão em forma numerário ou espécie, e neste caso conforme regulamento de taxas aprovado em assembleia municipal.

Uma novidade introduzida por este diploma, é a possibilidade de celebração entre o município e os moradores de acordos de cooperação ou contratos de concessão do uso privativo do domínio público municipal. Estes acordos incluem a limpeza, a conservação das espécies vegetais existentes, a plantação de novas espécies adequadas ao local, manutenção dos equipamentos de recreio e lazer e a vigilância de toda a área, evitando actos de vandalismo nestas áreas. Em matéria de parâmetros urbanísticos, este diploma prevê à falta de definição em plano municipal aprovado, a fixação dos mesmos através da Portaria⁹. Esta portaria define parâmetros mínimos de dimensionamento, consoante a tipologia de ocupação do loteamento e as áreas brutas de construção previstas, excepção feita no caso de moradias unifamiliar em que o cálculo é feito por fogo. As áreas a ceder variam no caso da ocupação ser habitação colectiva entre 25m²/120m² a.b.c. para espaços verdes e de utilização colectiva e 35m²/120m² a.b.c. para equipamento de utilização colectiva.

Em 1999 com a publicação do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação¹⁰ verifica-se uma aposta na simplificação legislativa, agrupando os regimes de edificação e urbanização, dadas as semelhanças entre eles nos actos administrativos. Outra preocupação do RJUE foi essencialmente na promoção de maior eficácia do sistema a favor do sector privado e no aumento da responsabilidade dos particulares.

Em 2001 com a publicação do Decreto-Lei 177/2001, de 4 de Junho, foi dada outra redacção ao RJUE, e em matéria de cedências altera a redacção relativa ao nº 3 do artigo 44º, onde define claramente que as parcelas de terrenos cedidas ao município são integradas automaticamente no domínio público municipal com a emissão de alvará. Também os parâmetros de dimensionamento das cedências sofrem pequenas correcções com a publicação de nova portaria¹¹, nomeadamente no aumento de área a ceder para espaços verdes e de utilização colectiva, passando no caso da ocupação ser habitação de 25m²/120m² a.b.c. para 28m²/120m² a.b.c., mantendo os parâmetros referentes às cedências para equipamento de utilização colectiva.

⁹ Portaria nº 1182/92, de 22 de Dezembro

¹⁰ Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro

¹¹ Portaria nº 1136/2001, de 25 de Setembro.

Com a redacção dada pela Lei 60/2007, de 4 de Setembro, é novamente alterado o nº 3 do artigo 44º, prevendo-se que as parcelas de terreno cedidas ao município integrassem o domínio municipal, devendo a câmara municipal definir no momento da recepção, as parcelas afectas aos domínios público e privado do município. Em 2008 é publicada nova portaria¹², que mantém os parâmetros de dimensionamento relativos às cedências para áreas verdes e de utilização colectivas e equipamentos colectivos, em vigor actualmente.

A última redacção do RJUE é dada por um novo diploma¹³, que assenta essencialmente na simplificação dos procedimentos, constituindo a figura da comunicação prévia como uma espécie de procedimento de controlo prévio

Decorrido quase meio século sobre a evolução dos regimes reguladores das operações de loteamento, está bem patente em todos eles, a preocupação em simplificar administrativamente as operações urbanísticas, de acordo com a observação dos efeitos positivos e negativos de cada diploma, assistindo-se ao longo dos anos à tentativa de delimitar com rigor e clareza os procedimentos e os elementos instrutórios que devem ser objecto de aprovação, autorização ou parecer da Administração, não esquecendo as alterações provocadas por condicionalismos políticos e as necessárias transformações em matéria de ordenamento do território.

2.2 CONCEITOS (índices e parâmetros urbanísticos)

Este ponto pretende clarificar os conceitos relacionados com as operações de loteamento, nomeadamente os índices e parâmetros urbanísticos que se associam às acções de edificação e urbanização.

2.2.1 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Os equipamentos de utilização colectiva são as edificações e os espaços não edificados afectos a provisão de bens e serviços destinados a satisfação das necessidades colectivas

¹² Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março, rectificada pela Declaração de rectificação n.º 24/2008, DR n.º 85 de 2 de Maio

¹³ Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de Março

dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.⁽¹⁴⁾

No conceito de equipamentos de utilização colectiva não estão incluídas as infra-estruturas urbanas e territoriais.

Os equipamentos de utilização colectiva podem ser de natureza pública ou privada dependendo da opção do promotor do loteamento. No caso de serem privados serão constituídos no regime de propriedade horizontal, como partes comuns, partilhadas entre os futuros adquirentes dos lotes. Se forem de natureza pública serão obrigatoriamente cedidos gratuitamente à Câmara Municipal para que possam ser utilizados por todos os cidadãos. Neste caso, há transferência da propriedade correspondente aos espaços colectivos públicos, do promotor para a autarquia. Ora, esta transferência denomina-se por cedência. Fica então claro que numa operação de loteamento, ao contrário do que frequentemente se supõe, as cedências não são obrigatórias. O que é de cariz obrigatório é a existência dos espaços colectivos, sejam para espaços verdes ou equipamentos. Portanto, no caso de todos eles serem privados não haverá lugar a qualquer cedência.

Assim, quando os bens ou serviços são providos por entidades públicas, directa ou indirectamente através de concessão ou outra forma prevista na lei, devem designar-se por “equipamento de utilização colectiva de natureza pública”.

As necessidades colectivas dos cidadãos cuja satisfação é provida através de equipamentos de utilização colectiva correspondem a um conjunto dinâmico reconhecido em cada momento no quadro político e normativo.

As edificações e os espaços não edificados referidos na definição são normalmente adaptados às finalidades prosseguidas pelo equipamento a que respeitam.

2.2.2 ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Os espaços verdes de utilização colectiva são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de protecção e valorização ambiental e paisagística, se destinam a utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.⁽¹⁵⁾ Podem ser pequenos canteiros de enquadramento dos edifícios, jardins ou parques urbanos.

¹⁴ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

¹⁵ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

Os espaços verdes de utilização colectiva no solo urbano têm tradicionalmente assumido as características de parque e de jardim público.

Os logradouros ou seja as partes não edificadas dos lotes, não são considerados no conceito de espaços verdes de utilização colectiva, embora possam integrar a estrutura ecológica urbana e desempenhar funções de protecção e valorização ambiental. Esta não inclusão justifica-se no facto de os logradouros não serem espaços de utilização colectiva mas sim de uso individual no conjunto do lote.

2.2.3 ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A estrutura ecológica municipal é o conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, tem por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos.⁽¹⁶⁾

A estrutura ecológica municipal existe em continuidade no solo rural e no solo urbano. No solo rural, a estrutura ecológica municipal compreende as áreas de solo afectas a Rede Fundamental de Conservação da Natureza no território do município, as áreas naturais sujeitas a riscos e vulnerabilidades e ainda outras áreas de solo que sejam seleccionadas e delimitadas em função do interesse municipal, nomeadamente por razões de enquadramento, protecção e valorização ambiental, paisagística e do património natural. No interior dos perímetros urbanos, a estrutura ecológica municipal compreende os espaços verdes de utilização colectiva e outros espaços, de natureza pública ou privada, que sejam necessários ao equilíbrio, protecção e valorização ambiental, paisagística e do património natural do espaço urbano, nomeadamente no que respeita a:

- a) Regulação do ciclo hidrológico (preservação da permeabilidade do solo e criação de áreas de retenção, no quadro da prevenção de cheias urbanas);
- b) Regulação bio-climática da cidade (redução das amplitudes térmicas e manutenção do teor de humidade do ar);
- c) Melhoria da qualidade do ar (diminuição da concentração da poluição atmosférica nos centros urbanos);
- d) Conservação da biodiversidade (manutenção de habitats)

¹⁶ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

2.2.4 EXPANSÃO URBANA

Por expansão urbana entende-se qualquer território cuja finalidade principal é garantir o crescimento dos aglomerados urbanos existentes, sejam eles, aldeias, vilas ou cidades. As áreas de expansão urbana destinam-se a assegurar a possibilidade de crescimento dos tecidos urbanos consolidados seja por questões de necessidades residenciais, sejam por outro tipo de carências nomeadamente industriais, equipamentos, comerciais ou outras. Têm por objecto ou por efeito:

a) o aumento da área de solo urbanizado;

b) a ampliação dos espaços urbanos. ⁽¹⁷⁾

Como resulta da definição, o conceito de expansão urbana tem uma dupla acepção: estritamente material (aumento da área de solo urbanizado) ou meramente potencial (aumento da área de solo classificado como urbano).

A utilização do conceito de expansão urbana deve, por isso, ser sempre acompanhada da explicitação da acepção em que o mesmo está a ser utilizado.

2.2.5 ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O índice de ocupação do solo (I_o) é o quociente entre a área total de implantação ($\sum A_i$) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. ⁽¹⁸⁾

$$I_o = (\sum A_i / A_s) \times 100$$

O índice de ocupação do solo exprime a relação entre a área de solo ocupada com edificação e a área total de solo que estamos a considerar.

Os termos do quociente são sempre expressos na mesma unidade, normalmente em metros quadrados.

A designação índice de ocupação do solo substitui outras, vulgarmente utilizadas como percentagem de ocupação, índice de implantação e coeficiente de afectação do solo (CAS).

¹⁷ Idem

¹⁸ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio

2.2.6 ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO

O índice de utilização do solo (I_u) é o quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. ⁽¹⁹⁾

$$I_u = \Sigma A_c / A_s$$

O índice de utilização do solo exprime a quantidade de edificação por unidade de área de solo. Dito de outra forma, exprime a intensidade de utilização do solo para edificação.

Os termos do quociente são sempre expressos na mesma unidade, normalmente em metros quadrados. O índice de utilização do solo é um parâmetro adimensional.

A designação índice de utilização do solo substitui outras, vulgarmente utilizadas como índice de construção e coeficiente de ocupação do solo (COS).

2.2.7 OBRAS DE URBANIZAÇÃO

As obras de urbanização são obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva. ⁽²⁰⁾

As obras de urbanização são obrigatórias em qualquer operação de loteamento. Caso já existam devem ser redimensionadas face às novas necessidades em termos de população e fogos resultantes do loteamento, caso não existam devem ser criadas.

2.2.8 OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO

As operações de loteamento são as acções que têm por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento. ⁽²¹⁾

Só podem ter lugar dentro nos perímetros urbanos.

¹⁹ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio

²⁰ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio

²¹ Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio

2.2.9 ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Estudo científico do território, a sua taxonomia e as suas vocações, a partir da análise das suas características cientificamente avaliadas.²²

2.2.10 PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

Os parâmetros de edificabilidade são variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis.⁽²³⁾

Os parâmetros de edificabilidade são de três tipos: parâmetros geométricos (recoo, afastamento, altura, etc.), parâmetros de área (área de construção, área de implantação, etc.) e índices (índice de ocupação do solo, índice de utilização do solo, etc.).

Os parâmetros de edificabilidade são variáveis quantitativas, expressas por grandezas directamente mensuráveis ou por relações aritméticas entre variáveis.

Os PMOT são as figuras nas quais se definem estes parâmetros.

2.2.11 PEREQUAÇÃO

Considerando que os planos urbanísticos são autónomos para tomarem decisões de ocupação e utilização do espaço através de propostas de desenho urbano, que poderão atribuir aos diferentes proprietários por eles abrangidos diferentes possibilidades de edificar e urbanizar, criam, conseqüentemente, desigualdades entre eles. Exemplificando, a proposta de desenho urbano poderá atribuir a um proprietário a possibilidade de edificar em altura, com elevada carga construtiva e a outro atribuir a localização de um espaço verde ou arruamento, com capacidade edificatória nula. Assim, a perequação consiste na definição de mecanismos que tentam repor a desigualdade que a proposta do plano criou através da 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.⁽²⁴⁾

²² Lobo, Manuel Costa, in Políticas Municipais Alternativas, data , pp.?

²³ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

²⁴ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

A aplicação de mecanismos de perequação tem em vista os seguintes objectivos:

- Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano urbanístico aos proprietários;
- Obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para a realização das infra - estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- Estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando -se a retenção dos solos com fins especulativos;
- Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções.

2.2.12 PLANEAMENTO URBANISTICO

O planeamento é a prática de organização do território, englobando os planos e a gestão, sendo que o plano deve ter em conta os estudos e orientações de referência e eventuais prescrições do ordenamento.²⁵

2.2.13 PRÉDIO

Um prédio é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.⁽²⁶⁾

Prédio é o termo técnico que designa a unidade de propriedade fundiária. Não deve ser confundido com a noção de parcela.

Os planos de pormenor com efeitos registrais conferem a faculdade de constituição de prédios urbanos resultantes da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento, conforme estipulado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial²⁷.

²⁵ Lobo, Manuel Costa, in Políticas Municipais Alternativas

²⁶ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

²⁷ Artigo 92º-A, do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro

2.2.14 SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

O solo programado é o solo cuja transformação urbanística, prevista no programa de execução de um instrumento de planeamento territorial em vigor, se encontra inscrita no plano de actividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal. ⁽²⁸⁾

Incluem-se assim no solo programado:

- a) As área de solo urbanizado para as quais o plano municipal de ordenamento do território prevê expressamente a realização de operações de reabilitação, reestruturação ou renovação urbana, que, com essa finalidade, tenham sido inscritas no plano de actividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal;
- b) As áreas de solo urbanizável previstas em plano municipal de ordenamento do território, cuja urbanização tenha sido inscrita no plano de actividades do município e, quando aplicável, no orçamento municipal.

A programação do solo implica, para o município, o dever de garantir os meios técnicos e financeiros necessários à transformação urbanística, quer através de recursos próprios, quer através de contratualização com eventuais interessados nessa transformação.

2.2.15 URBANIZAÇÃO

A urbanização é o resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas. ⁽²⁹⁾

2.2.16 ZONA

Zona é cada uma das áreas homogéneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento. ⁽³⁰⁾

²⁸ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

²⁹ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

³⁰ Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio

No contexto de aplicação da técnica de zonamento, para maior rigor e clareza, o termo “zona” deve ser utilizado apenas para designar as áreas de solo homogêneas às quais estão associadas regras de uso, ocupação e transformação.

Para as restantes finalidades devem ser utilizadas outras designações como “área de solo”, “porção de território”, entre outros.

2.3 OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO NA GRANDE COVILHÃ

2.3.1 A EXPERIÊNCIA RECENTE

As operações de loteamento em estudo balizam-se entre 23 de Outubro de 1999 (ano em que foi publicado o Plano Director Municipal da Covilhã) e o ano de 2010, concluindo que a abordagem ao tema em questão se traduz na revelação do que poderemos constatar nas intervenções mais recentes em termos urbanísticos na cidade da Covilhã.

Certo que toda a minha vivência profissional sempre esteve ligada ao projecto de arquitectura e projecto urbanístico, o que me permite estar inserido na temática desta dissertação, no entanto, a perspectiva em que sempre visionei o “projecto” não é de todo semelhante à perspectiva a que me obriguei a olhá-lo agora. É com este espírito que me desloquei às operações de loteamento em estudo e tentei compreender as opções de projecto e a sua adaptabilidade à legislação. É talvez neste ponto que nos deparamos com atrocidades urbanísticas, resultantes da aplicabilidade da legislação no que diz respeito às cedências destinadas a espaços verdes e equipamento colectivo.

Na sua grande maioria as operações de loteamento apresentam zonas de cedência para zonas verdes semelhantes a lixeiras ou matos selvagens, que resultam da falta de manutenção destes espaços. Também as zonas destinadas a equipamento colectivo, na sua maioria apresentam-se livres de quaisquer equipamentos, resultando também daí espaços livres, ou se quisermos “vazios” que denotam incapacidade autárquica para a sua ocupação.

Esta é a experiência mais recente, que se verifica não só na área em estudo como um pouco por todo o país.

2.3.2 O PAPEL DA AUTARQUIA vs PROMOTOR DO LOTEAMENTO

A experiência dos últimos anos evidencia a tendência para que os espaços colectivos resultantes das operações de loteamento sejam em regra públicos, decisão esta a cargo do promotor. Consequentemente, a autarquia ver-se-ia na contingência de aceitar através de cedências todos estes espaços. Por outro lado o promotor estava dispensado da sua construção, transferindo este ónus para a autarquia, a qual seria ainda responsável por assegurar para o futuro a sua manutenção. Ora de modo a obviar este encargo para as autarquias, alguns municípios através do seu regulamento municipal passaram a exigir que o promotor do loteamento fosse responsável pela construção destes espaços colectivos, ainda que os mesmos fossem cedidos para o domínio público. Confrontada com elevados encargos quer na construção, como na manutenção e conservação de tais espaços colectivos por todo o concelho, resultantes dos inúmeros loteamentos, a autarquia nem sempre tinha capacidade de os concretizar, não sendo este facto alheio à criação de vazios urbanos.

É na inversão desta tendência que a Autarquia em conjunto com o promotor têm um papel fundamental.

De acordo com a actual legislação, embora não seja novidade desta última, a autarquia deverá sempre impor ao promotor o que achar mais conveniente para o município, tendo em conta os ónus e encargos que daí advêm. Refiro-me exclusivamente às cedências destinadas a espaços verdes de utilização colectiva e equipamentos colectivos. É nesta matéria que acima de tudo o interesse do município deverá sempre sobrepor-se ao interesse privado, e por que não dizê-lo também, ao interesse político.

Este trabalho irá incidir vigorosamente na constatação da real situação do município relativamente aos espaços colectivos de que é detentor, com o intuito de levantar o problema, e por que não de alguma forma propor soluções para os vazios urbanos encontrados e soluções para futuras operações de loteamento.

2.4 CONCEITOS E PERSPECTIVAS DOS VAZIOS URBANOS

No contexto desta dissertação entende-se por “vazios urbanos” todos os espaços públicos colectivos nos quais não se concretiza a finalidade a que estavam destinados nas operações de loteamento. Este conceito resulta essencialmente da aplicação de normas e regulamentos directamente ligados à expansão territorial. No entanto, o conceito de

“vazio urbano” é actualmente abordado de formas muito variadas e o entendimento da expressão passa por debater o significado da mesma.

A abordagem ao tema realizada pelo Arquitecto Pedro António Fonseca Jorge³¹, reveste-se de particular interesse, pelo facto deste considerar várias perspectivas. É certo que o significado de vazio nos remete para a falta de algo, ausência ou privação, no entanto, o vazio urbano também pode ser parte integrante do desenho urbano, considerando que a *“cidade” não se faz unicamente de matéria palpável, ultrapassa a noção de físico e implica valores que não são contabilizados em termos de “matéria”: signos, significados e significantes*³². E, ainda vai mais longe, considerando que se a ausência de alçado (empena cega) também se manifesta na ausência da cidade, logo também é um vazio, por nada contribuir para a imagem da mesma.

Uma outra perspectiva é a da arquitecta Sofia Morgado, que considera o vazio urbano parte implícita para o equilíbrio da cidade contemporânea, especificando o conceito de vazio urbano como *o espaço ligado às infra-estruturas urbanas preferentemente não edificado mas com funções sociais e urbanas relevantes*.³³ Neste caso o vazio urbano contribui para o desenho da cidade, retirando-lhe qualquer conotação negativa.

Já Solá-Morales tem uma perspectiva mais contemporânea, que assenta no «terrain vague». Segundo este arquitecto e filósofo, o “vazio urbano” é uma *extensão de terreno edificável, expectante e potencialmente aproveitável, cuja falta de uso remete para uma promessa de que tudo se pode fazer lá, que carrega uma conotação de liberdade e vagabundagem, porque é impreciso e indeterminado e que remete ainda para a ideia de oscilação, instabilidade, flutuação*³⁴. Este conceito é de certa forma aplicável ao problema formulado nesta tese, induzindo a ideia que os vazios urbanos são espaços que aguardam pacientemente por uma utilização.

³¹ JOGE, Pedro António Fonseca, in texto Vazios Úteis – Cerzir a Cidade, 2008

³² Idem

³³ MORGADO, Sofia, Tese “Os vazios urbanos na Área Metropolitana de Lisboa”, 2009

³⁴ SOLÁ-Morales, Ignasi, Territórios, Barcelona, Editorial Gustavo Gili, 2002

PARTE 2 - ESTUDOS DE CASO: CEDÊNCIAS RESULTANTES DAS OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO NA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA DA GRANDE COVILHÃ

CAPÍTULO 3 - CEDÊNCIAS DE ESPAÇOS COLECTIVOS

Este capítulo organiza-se em 3 partes distintas:

A - Enquadramento dos estudos de caso na Grande Covilhã;

B - Estudos de caso;

C - Análise comparativa dos dados recolhidos: cedências vs vazios urbanos

A - ENQUADRAMENTO DOS ESTUDOS DE CASO NA GRANDE COVILHÃ

Neste capítulo apresenta-se a parte mais relevante da dissertação que respeita ao estudo de todos os loteamentos aprovados na área de expansão urbana da cidade da Covilhã (ver anexo 00) desde que entrou em vigor o plano Director Municipal. O objectivo é analisar até que ponto as áreas de cedências resultantes destas operações urbanísticas têm ou não vindo a contribuir para promover a criação de vazios urbanos nesta cidade. Analisaram-se 42 operações de loteamento (ver tabela 1), desde 1999 até 2010, que na sua totalidade correspondem a uma nova área urbanizada de 1083663,05m².

Tabela 1- LISTA DE OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO URBANO NO INTERVALO DE 23 DE OUTUBRO DE 1999 ATÉ FINAL DE 2010 NA ZONA DA GRANDE COVILHÃ

<i>Nº de Ordem</i>	<i>Nº de Alvará de loteamento</i>	<i>Titular</i>
1	07/99	Covilote - Construções e empreendimentos Urbanísticos, Lda.
2	09/99	Construções José Ramos Gil, Lda.
3	11/99	Poldras - Construções, Lda.
4	12/99	Maria Margarida Brito Gomes Versos Cravino
5	18/99	Maximino de Matos Oliveira e Outros
6	22/99	Maria Teresa A. O. Santos Silva
7	03/00	Construções António Alves, Lda.
8	13/00	Construções Opinião, Lda.
9	16/00	Jorge Batista Carpinteiro Gaspar
10	17/00	Dr. José Antunes Gil Ferreira
11	01/01	Programa de Realojamento - Teixoso - CMC
12	03/01	Vorestrutura
13	04/01	Álvaro Rascão Ferreira Pinto e Outro

<i>Nº de Ordem</i>	<i>Nº de Alvará de loteamento</i>	<i>Titular</i>
14	08/01	José António da Costa Fazenda
15	09/01	Júlio Nunes Cristóvão
16	12/01	Betarua - Sociedade de Construções, Lda.
17	13/01	Amadeu Freire Galvão
18	01/02	José Martins Rocha Morais
19	02/02	Beiralusa - Imobiliária, Lda.
20	04/02	RFL - Construções e Empreendimentos Turísticos, S.A.
21	05/02	Miguel J.J. Lopes Bernardo
22	06/02	Manuel Antunes Ferreira
23	01/03	RFL - Construções e Empreendimentos Turísticos, S.A.
24	02/03	Covilote - Construções e Empreendimentos Urbanísticos, Lda.
25	03/03	António Manuel da Silva Pereira Coelho e Outro
26	04/03	Quinta do Covelo, Construções e Urbanizações, Lda.
27	01/04	Maria Lucinda Abreu Oliveira
28	03/04	Imoteixo, Lda.
29	06/04	A Predial Corredoura, Lda.
30	07/04	Bequatro - Construções Unipessoal, Lda.
31	08/04	Brito & Xavier, S.A.
32	02/05	António Ferreira Gonçalves
33	03/05	Soconstrutor - Sociedade de Construções do Tortosendo, Lda.
34	04/05	Maria José Serra F. Arnault Duarte
35	05/05	Plani-Lote, Empreendimentos Imobiliários
36	01/06	Programa de Realojamento - Tortosendo - CMC
37	02/06	Covialvi - Construções, Lda.
38	04/06	Henrique Candeias, Lda. e José Cardoso Simão & Filhos, Lda.
39	01/07	Eng.º Laurentino de Almeida
40	02/07	Cristóvão Candeias, Investimentos Imobiliários, Lda.
41	01/08	Sociedade de Construções Jorge & Estevão, Lda.
42	02/08	Marques & Saraiva, Construção Civil, Lda.

B - ESTUDOS DE CASO

3.1 Loteamento nº1 - Covilote

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 07/99 denominado por “Covilote - Construções e Empreendimentos Urbanísticos, Lda”.

Esta operação de loteamento está localizada numa zona de forte expansão da cidade, num prédio sito na Quinta da Olivosa ou Palmeiras, e está servido por vários arruamentos públicos. Os usos previstos são variados, incluindo habitação, comércio e serviços.

A área de intervenção totaliza 56940,00m², onde foram constituídos 15 lotes com a previsão máxima de 367 fracções, sendo 340 destinadas a habitação e 27 destinadas a comércio / serviços / restauração e bebidas.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 50055,57m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios, conforme previsto no instrumento de planeamento em vigor no local, nomeadamente o Plano de Pormenor das Palmeiras.

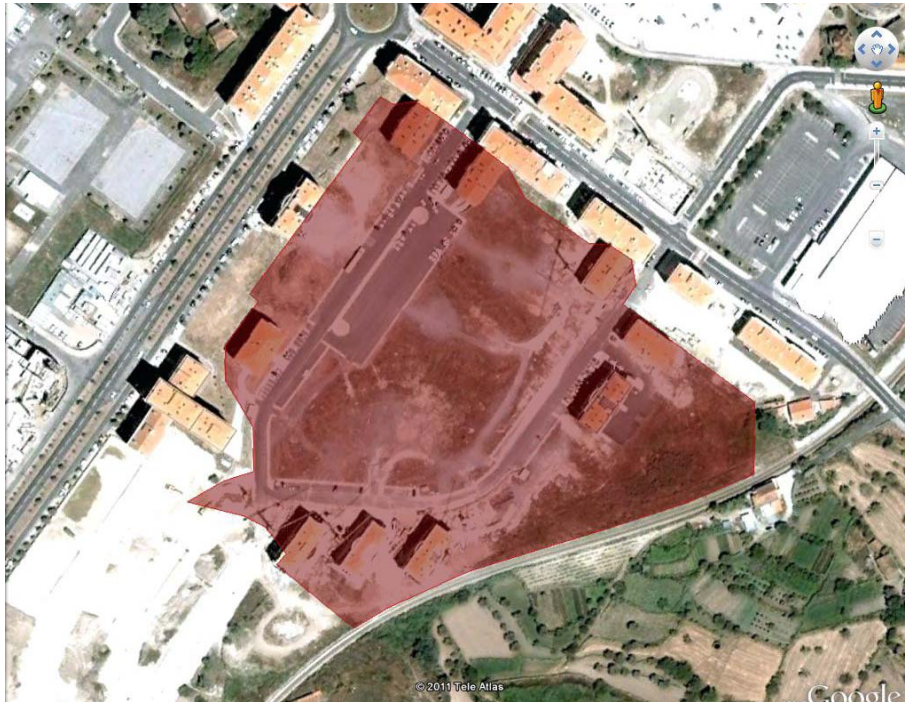


Imagem 1 - Vista aérea do loteamento nº 1 e envolvente próxima

3.1.1 PLANO DE PORMENOR DAS PALMEIRAS (PPP)

A operação de loteamento cumpre integralmente com o disposto no Regulamento do Plano de Pormenor da Palmeira (revisão)³⁵. A área abrangida pelo Plano trata em pormenor uma área incluída no Plano de Urbanização da Grande Covilhã³⁶.

3.1.2 PDM

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.

³⁵ Publicado no Aviso nº 10 481/2009 da Câmara Municipal da Covilhã, no Diário da República, 2ª série - nº 107 de 3 de Junho de 2009.

³⁶ Publicado no Diário da República, 2ª Série - Nº 147 - 30 de Julho de 2010.

3.1.3 PUGC

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.



Imagem 2 - Área de cedência do loteamento nº 1 destinada a equipamento colectivo

Nesta urbanização em particular constata-se que apenas os espaços de cedência incluídos na envolvente dos edifícios construídos estão executados conforme previsto no PPP. As restantes áreas de utilização pública colectiva destinadas a equipamento e zona verde, onde a execução das mesmas é da responsabilidade do município, estão vazias de qualquer utilização (ver imagem 2). O resultado está à vista, o vazio existente no centro da urbanização apela insistentemente para ser utilizado.

Os espaços colectivos cedidos totalizam 29078,69m².

Apenas 2 lotes se encontram por ocupar, o que confere ao loteamento uma taxa de ocupação de 87%

Tabela 2 - Ficha de caracterização do Loteamento nº 1

Nº de Alvará - 07/99

Promotores - Covilote - Construções e Empreendimentos Urbanísticos, Lda.

Matriz rústica			
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã			
Localização	Quinta da Olivosa, Rua Centro de Artes		
Área total do terreno	56940,00	m2	
Área total afectada aos lotes	6884,43	m2	
Área total de intervenção	56940,00	m2	
Área total de implantação	6884,43	m2	
Área total de construção acima do solo	44330,00	m2	
Número total de lotes	15		
Número máximo de fogos	340		
Volume total de construção	136854,63	m3	
Índice de implantação	0,12	(implantação prevista/área do terreno)	
Índice de construção	0,78	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)	
Índice de volumetria	2,40	m3/m2	
Densidade habitacional	59,71	nº de fogos/ha	
Áreas total cedida ao domínio público municipal	50055,57	m2	
estacionamento público	A	m2	
espaços verdes e de utilização colectiva	12393,69	m2	
equipamentos de utilização colectiva	16685,00	m2	
passelos de peões	B	m2	
áreas de circulação automóvel:			
faixa de rodagem	C	m2	
baías de estacionamento (área total e número de lugares)	D	m2	
A+B+C+D	20976,88	m2	
Número total de estacionamentos			
nº de estacionamentos públicos	415		
nº de estacionamentos privados	a)		

a) de acordo com o estipulado na Portaria 1136/2001, de 25 de Setembro com o mínimo de 1 lug / fogo

3.2 Loteamento nº 2 - Construções José Ramos Gil, Lda.

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 09/99 denominado por “Construções José Ramos Gil, Lda.”

Esta operação de loteamento está localizada na Quinta da Arripiada, freguesia da Santa Maria, uma zona de forte expansão da cidade, e está servida por vários arruamentos públicos (ver imagem 2). Os usos previstos são variados, incluindo habitação, comércio e serviços.

A área de intervenção totaliza 22524,00m², onde foram constituídos 7 lotes com a previsão máxima de 173 fracções, sendo 156 destinadas a habitação e 22 destinadas a comércio / serviços / restauração e bebidas.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 15897,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios, conforme previsto no instrumento de planeamento em vigor no local, nomeadamente o Plano de Pormenor das Palmeiras.



Imagem 3 - Vista aérea do loteamento nº 2 e envolvente próxima

3.2.1 PLANO DE PORMENOR DAS PALMEIRAS

A operação de loteamento cumpre integralmente com o disposto no Regulamento do Plano de Pormenor da Palmeira (revisão)³⁷. A área abrangida pelo Plano trata em pormenor uma área incluída no Plano de Urbanização da Grande Covilhã³⁸.

³⁷ Publicado pelo Aviso nº 10 481/2009 da Câmara Municipal da Covilhã, no Diário da República, 2ª série - nº 107 de 3 de Junho de 2009.

3.2.2 PDM

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.

3.2.3 PUGC

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.



Imagem 4 - Áreas de cedência do loteamento nº 2 destinada a equipamento público

Nesta urbanização, e à semelhança da urbanização contígua (alvará de loteamento nº 7/99), constata-se que apenas os espaços de cedência incluídos na envolvente dos edifícios construídos ou em construção estão executados conforme previsto no PPP. As restantes áreas de utilização pública colectiva destinadas a equipamento e zona verde, onde a execução das mesmas é da responsabilidade do município, estão vazias de qualquer utilização. Como resultado verifica-se a utilização indevida destes espaços como vazadouro de lixos, e a densa vegetação.

Os espaços colectivos cedidos totalizam 7679,00m².

Verifica-se o arranque das construções em todos os lotes, no entanto, apenas 2 lotes estão concluídos.

³⁸ Publicado no Diário da República, 2ª Série - Nº 147 - 30 de Julho de 2010.

Tabela 3 - Ficha de caracterização do loteamento nº 2

Nº de Alvará - 09/99		
Promotores - Construções José Ramos Gil, Lda.		
Matriz -	427 e 428 urbanos e 485 e 24 rústicos	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -	Sítio da Aripriada, Santa Maria	
Área total do terreno -	25428,00	m2
Área total afecta aos lotes -	6627,00	m2
Área total de intervenção -	22524,00	m2
Área total de implantação -	4568,00	m2
Área total de construção acima do solo -	30674,80	m2
Número total de lotes -	7	
Número máximo de fogos -	156	
Volume total de construção -	986669,00	m3
Índice de implantação -	0,20	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	1,54	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	4,80	m3/m2
Densidade habitacional -	69,26	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	15897,00	m2
estacionamento público -	A	m2
espaços verdes e de utilização colectiva -	2670,00	m2
equipamentos de utilização colectiva -	5009,00	m2
passeios de peões -	B	m2
áreas de circulação automóvel:		
faixa de rodagem -	C	m2
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m2
A+B+C+D -	8218,00	m2
Número total de estacionamentos -	459	
nº de estacionamentos públicos -	172	
nº de estacionamentos privados -	287	

3.3 Loteamento nº 3 - Poldras - Construções, Lda.

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 11/99 (17/99), denominado "Poldras - Construções, Lda."

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta das Rosas, freguesia de Conceição, e desenvolve-se ao longo do Eixo Viário T.C.T

A área de intervenção totaliza 30 000,00m², onde foram constituídos 20 lotes, com um máximo previsto de 218 fracções, resultado do somatório de 182 fogos e 36 comércios / serviços.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 24381,76m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 5 - Vista aérea do loteamento nº 3 e envolvente próxima

3.3.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbana e uma área residual em Zona Urbanizável de nível 1.

3.3.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 6 - Áreas de cedência do loteamento nº 3 destinadas a espaços públicos colectivos

Verifica-se no local a execução das zonas verdes públicas, aparentando manutenção e conservação, no entanto, a área cedida destinada a equipamento colectivo encontra-se vazia de uso, existindo em vários locais o depósito de lixos e densa vegetação.

Estes espaços totalizam uma área de 14887,91m².

Existem ainda 4 lotes sem construção, o que nos permite concluir que 80% dos lotes estão ocupados.

Tabela 4 - Ficha de caracterização do loteamento nº 3

Nº de Alvará - 11/99	
Promotores - Poldras - Construções, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Quinta das Rosas	
Área total do terreno -	30000,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	5618,24 m ²
Área total de intervenção -	30000,00 m ²
Área total de implantação -	5618,24 m ²
Área total de construção acima do solo -	32093,20 m ²
Número total de lotes -	20
Número máximo de fogos -	182
Volume total de construção -	96279,60 m ³
Índice de implantação -	0,19 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	1,07 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	3,21 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	60,67 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	24381,76 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	6815,70 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	8072,21 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	9493,85 m ²
Número total de estacionamentos -	383
nº de estacionamentos públicos -	147
nº de estacionamentos privados -	236

3.4 Loteamento nº 4 - Maria Margarida Brito Gomes Versos Cravino

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 12/99, denominado de "Maria Margarida Brito Gomes Versos Cravino."

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta das Palmeiras, freguesia de Santa Maria, e confronta a Nordeste com a Avenida da ANIL, a Sudeste com a Linha-férrea da Beira Baixa. Os lotes estão destinados exclusivamente a habitação colectiva.

A área de intervenção totaliza 8254,00m², onde foram constituídos 7 lotes com a previsão máxima de 137 fogos.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 5762,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 7 - Vista aérea do loteamento nº 4 e envolvente próxima

3.4.1 PPP (Plano de Pormenor da Palmeira)

A operação de loteamento decorreu através de iniciativa privada, e de acordo com a implementação do PPP. A aprovação desta operação urbanística ocorreu com o Plano de Pormenor da Palmeira³⁹. A área abrangida pelo Plano trata em pormenor uma área incluída no Plano de Urbanização da Grande Covilhã⁴⁰.

3.4.2 PDM

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.

3.4.3 PUGC

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.

³⁹ Publicada no Aviso n.º 10481/2009, constante no Diário da República, 2.ª série — N.º 107 — 3 de Junho de 2009.

⁴⁰ Publicado no Diário da República, 2ª Série - Nº 147 - 30 de Julho de 2010.



Imagem 8 - Vista geral do loteamento nº 4.

As áreas cedidas são as definidas nos parâmetros constantes na planta de síntese do PPP, não se prevendo neste prédio a cedência de qualquer área destinada a equipamento público colectivo. Foi cedida apenas área destinada a zona verde pública, que totaliza 3642,30m².

Este espaço encontra-se tratado e utilizado de acordo com o uso para que foi cedido.

A taxa de ocupação do loteamento encontra-se nos 86%.

Tabela 5 - Ficha de caracterização do loteamento nº 4

Nº de Alvará - 12/99	
Promotores - Maria Margarida Brito Gomes Versos Cravino	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta da Olivosa - ANIL
Área total do terreno -	8254,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	2492,00 m ²
Área total de intervenção -	8254,00 m ²
Área total de implantação -	2492,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	17054,00 m ²
Número total de lotes -	7
Número máximo de fogos -	137
Volume total de construção -	51162,00 m ³
Índice de implantação -	0,30 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	2,07 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	6,20 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	165,98 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	5762,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	3642,30 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	0,00 m ²
passaios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	2119,70 m ²
Número total de estacionamentos -	243
nº de estacionamentos públicos -	106
nº de estacionamentos privados -	137

3.5 Loteamento nº 5 - Maximino de Matos Oliveira e Outros

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 18/99, denominado de “Maximino de Matos Oliveira e Outros.”

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito em Teixoso, e está servido pela via de acesso entre o Teixoso e a Variante à E. N. 18. a Nascente e por caminho público de acesso à malha urbana da freguesia a Norte. Todos os lotes estão destinados a habitação, sendo a sua maioria do tipo unifamiliar.

A área de intervenção totaliza 13 170,00m², onde foram constituídos 12 lotes com 40 fracções na totalidade.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 6 432,98m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 9 - Vista aérea do loteamento nº 5 e envolvente próxima

3.5.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente por maioria em Zona Urbanizável de nível 1 e por Zona Urbana em espaço consolidado a Norte da urbanização.

3.5.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 10 - Área de cedência do loteamento nº 5 servindo de depósito de terras

As áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva e verde público estão sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público., constatando-se a sua utilização como depósito de terras.

Estes espaços que totalizam uma área de 3 340,00m² encontram-se a ser utilizados como depósito de inertes resultantes de escavações.

Apenas 2 lotes se encontram por ocupar, o que nos permite concluir que 83% dos lotes estão ocupados.

Tabela 6 - Ficha de caracterização do loteamento nº 5

Nº de Alvará - 18/99	
Promotores - Maximino de Matos Oliveira e Outros	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	
Acesso Norte Variante / Teixoso	
Área total do terreno -	13170,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	6737,02 m ²
Área total de intervenção -	13170,00 m ²
Área total de implantação -	2645,19 m ²
Área total de construção acima do solo -	7080,00 m ²
Número total de lotes -	12
Número máximo de fogos -	40
Volume total de construção -	21829,00 m ³
Índice de implantação -	0,20 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,54 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,66 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	30,37 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	6432,98 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	1293,58 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	2046,42 m ²
passoieiros de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baixas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	3092,98 m ²
Número total de estacionamentos -	89
nº de estacionamentos públicos -	22
nº de estacionamentos privados -	67

3.6 Loteamento nº 6 - Maria Teresa A. O. Santos Silva

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 22/99, denominado de "Maria Teresa A. O. Santos Silva."

Localizada no Canhoso, esta operação de loteamento está localizada num prédio contíguo à malha urbana consolidada da freguesia, e desenvolve-se ao longo da via de acesso à Vila do Carvalho.

A área de intervenção totaliza 27442,70m², onde foram constituídos 17 lotes destinados a construção urbana e 3 lotes de cedência para equipamento colectivo.

Os lotes destinam-se na sua maioria a habitação colectiva, existindo fracções comerciais previstas em 3 lotes de utilização mista. Estão previstas 189 fracções como máximo admitido, sendo 177 destinadas a habitação e 12 destinadas a comércio e serviços.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 20751,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 11 - Vista aérea do loteamento nº 6 e envolvente próxima

3.6.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, a área loteada está possui várias classificações, nomeadamente Zona Urbana, Área de Grande Aptidão Agrícola (RAN) e Áreas de Protecção e Valorização Ambiental (REN).

3.6.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão da área loteada em duas classificações distintas, designadamente em Zonas de Média Densidade, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente de 0,40 e 0,20, e em Zonas de Verde Integral, em Solo Afecto à Estrutura Ecológica Municipal em Solo Urbano, sendo os parâmetros de intervenção nestas áreas os descritos no artigo 31 do Regulamento do PUGC.



Imagem 12 – Áreas de cedência no loteamento nº 6, destinadas a espaços verdes e equipamentos públicos

De acordo com a contextualização nos instrumentos de planeamento, verifica-se que existem áreas cedidas destinadas a utilização colectiva inseridas em áreas incluídas na RAN e na REN. Pese embora o estabelecido no artigo 26º do RJREN, onde se prevê a possibilidade de inclusão destas áreas em loteamento urbano, desde que não sejam fraccionadas nem destinadas a usos ou acções incompatíveis com os objectivos de protecção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais, o facto é que as áreas cedidas nesta classe de espaço estão destinadas em parte a equipamento de utilização pública. Tendo em conta a finalidade destes espaços, não será possível utilizá-los para o fim que foram cedidos.

As zonas verdes inseridas nos arranjos exteriores junto dos edifícios encontram-se executadas e aparentam manutenção periódica. A área de cedência para equipamento público designada pela letra B, também se encontra ocupada com a construção de um edifício destinado a Creche e Jardim-de-infância. As restantes áreas cedidas encontram-se livres e apresentam-se com densa vegetação.

Estes espaços totalizam uma área de 14203,00m².

A taxa de ocupação dos lotes nesta urbanização ronda os 90%.

Tabela 7 - Ficha de caracterização do loteamento nº 6

Nº de Alvará - 22/99

Promotores - Maria Teresa A. O. Santos Silva

Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Canhoso
Área total do terreno -	70686,50 m ²
Área total afectada aos lotes -	14086,55 m ²
Área total de intervenção -	27442,70 m ²
Área total de implantação -	5187,20 m ²
Área total de construção acima do solo -	26858,20 m ²
Número total de lotes -	17
Número máximo de fogos -	177
Volume total de construção -	80574,60 m ³
Índice de implantação -	0,19 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,98 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,94 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	64,50 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	20751,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	6808,15 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	7394,85 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel -	
faixa de rodagem -	C m ²
balas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	6548,00 m ²
Número total de estacionamentos -	351
nº de estacionamentos públicos -	151
nº de estacionamentos privados -	200

3.7 Loteamento nº 7 - Construções António Alves, Lda.

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 03/00, denominado de “Construções António Alves, Lda.”

Esta operação de loteamento está localizada em Santo António, freguesia de S. Martinho, e desenvolve-se junto ao aglomerado urbano existente. Está servido por arruamentos públicos a Sul e a Poente, e por propriedades particulares a Norte e a Nascente.

Foram constituídos 6 lotes, que incluem o lote cedido para equipamento público de utilização colectiva, destinado à instalação da sede de uma instituição cultural e desportiva. Os lotes restantes destinam-se totalmente a habitação colectiva, onde se previu o máximo 44 fracções.

A área de intervenção totaliza 8380,10m², onde foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 6678,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 13 - Vista aérea do loteamento nº 7 e envolvente próxima

3.7.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, nomeadamente em Zona Urbana e em Áreas de Protecção e Valorização Ambiental.

3.7.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão da área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação

são respectivamente 0,25 e 0,15, e em Zonas de Verde Integral, em Solo Afecto à Estrutura Ecológica Municipal em Solo Urbano, sendo os parâmetros de intervenção nestas áreas os descritos no artigo 31 do Regulamento do PUGC.



Imagem 14 - Espaços cedidos para instalação de equipamento público

Face à contextualização com os instrumentos de planeamento em vigor, verifica-se que esta operação de loteamento foi autorizada em áreas onde o loteamento urbano é interdito, verificando-se que existem pelo menos três lotes incluídos em áreas da REN, bem como a cedência para equipamento público de utilização colectiva.

Embora em situações semelhantes o PUGC tenha vindo a legitimar este tipo ilegalidades, pedindo muitas vezes a desafecção destas áreas dentro dos loteamento urbanos, neste caso, verifica-se que o PUGC mantém as classificações de espaços conforme o PDM, continuando a verificar-se a inserção de grande parte da área loteada em zonas *non aedificandi*.

Estes espaços totalizam uma área de 3952,40m².

Os lotes encontram-se todos ocupados, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 100%.

Tabela 8 - Ficha de caracterização do loteamento nº 7

Nº de Alvará - 03/00	
Promotores - Construções António Alves, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Santo António
Área total do terreno -	28141,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	4054,80 m ²
Área total de intervenção -	8380,10 m ²
Área total de implantação -	2214,10 m ²
Área total de construção acima do solo -	7358,40 m ²
Número total de lotes -	6
Número máximo de fogos -	44
Volume total de construção -	22075,20 m ³
Índice de implantação -	0,26 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,88 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,63 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	52,51 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	6678,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	1599,70 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	2352,70 m ² a)
passaios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	2725,60 m ²
Número total de estacionamentos -	82
nº de estacionamentos públicos -	38
nº de estacionamentos privados -	44

a) área do a) área do lote 6 que passará para o domínio público para instalação da sede social do Grupo Vitória de Santo António

3.8 Loteamento nº 8 - Construções Opinião, Lda.

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 13/00, denominado de “Construções Opinião, Lda.”

Localizada no Lugar do Ribeiro de Flandres, esta operação de loteamento desenvolve-se no seguimento do aglomerado urbano dos Penedos Altos, e está servida pela E.N. 18 a Nascente e por arruamento público a Norte.

A área de intervenção totaliza 42000,00m², onde foram constituídos 24 lotes exclusivamente destinados a habitação do tipo unifamiliar e colectiva, prevendo 138 fogos como máximo admitido.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 35554,20m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 15 - Vista aérea do loteamento nº 8 e envolvente próxima

3.8.1 PPPA (Plano de Pormenor dos Penedos Altos)

A operação de loteamento decorreu através de iniciativa privada, e de acordo com a implementação do PPPA. A aprovação desta operação urbanística ocorreu anteriormente

à ratificação do Plano de Pormenor dos Penedos Altos⁴¹ A área abrangida pelo Plano trata em pormenor uma área incluída no Plano de Urbanização da Grande Covilhã⁴². Verifica-se no entanto, que a zona de cedência destinada a equipamento público de utilização colectiva se encontra fora do limite da área de intervenção do PPPA.

3.8.2 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, a parcela cedida para equipamento público de utilização colectiva, encontra-se na sua maior parte em Zona Urbanizável, existindo no entanto, uma área residual inserida em Áreas de Protecção e Valorização Ambiental.

3.8.3 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se que a parcela cedida para equipamento público de utilização colectiva está totalmente inserida em áreas classificadas em solo urbano de Média Densidade.



Imagem 16 - Áreas de cedência no loteamento nº 8, destinadas a espaços verdes e equipamento

⁴¹ Aviso n.º 15048/2010, constante no Diário da República, 2.ª série — N.º 146 — 29 de Julho de 2010.

⁴² Publicado no Diário da República, 2ª Série - N.º 147 - 30 de Julho de 2010.

A semelhança da maioria das urbanizações em estudo, verifica-se que a cedência destinada a equipamento público está desprovida de qualquer utilização, apresentando-se com dessa vegetação.

As zonas verdes públicas não estão totalmente executadas, o que permite concluir que a CMC recebeu as obras de urbanização sem as mesmas estarem devidamente concluídas. Estas áreas totalizam 25687,20m².

A taxa de ocupação dos lotes é de 50% aproximadamente.

Tabela 9 - Ficha de caracterização do loteamento nº 8

Nº de Alvará -	13/00
Promotores -	Construções Opinião, Lda.
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Ribeiro de Flandres
Área total do terreno -	42000,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	6445,80 m ²
Área total de intervenção -	42000,00 m ²
Área total de implantação -	5455,80 m ²
Área total de construção acima do solo -	17144,20 m ²
Número total de lotes -	24
Número máximo de fogos -	138
Volume total de construção -	51432,60 m ³
Índice de implantação -	0,13 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,41 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,22 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	32,86 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	35554,20 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	20618,20 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	5069,00 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	9867,00 m ²
Número total de estacionamentos -	235
nº de estacionamentos públicos -	75
nº de estacionamentos privados -	160

3.9 Loteamento nº 9 - Jorge Batista Carpinteiro Gaspar

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 16/00, denominado de "Jorge Batista Carpinteiro Gaspar".

Esta operação de loteamento localizada em S. Domingos, freguesia de Cantar Galo, desenvolve-se de forma harmoniosa em 2 blocos de habitações em banda ao longo de um novo arruamento sem saída. Tem excelente exposição solar e confina com a Escola C+S de S. Domingos.

A área de intervenção totaliza 13 998,00m², onde foram constituídos 15 lotes destinados a habitação do tipo unifamiliar.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 4 976,50m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 17 - Vista aérea do loteamento nº 9 e envolvente próxima

3.9.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está totalmente abrangido por área classificada como Zona Urbana em espaço consolidado, dada a proximidade com um aglomerado urbano.

3.9.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designada como UOPG 4 - Zona de Povoamento Disperso de Cantar Galo - Área Crítica de Reversão Urbanística, a que alude o artigo 41º, 48º e 49º do Regulamento do PUGC.



Imagem 18 - Áreas de cedência destinadas a espaços de utilização pública

Verifica-se a existência de zonas verdes com aparente manutenção, no entanto, a área destinada a equipamentos de utilização colectiva está sem qualquer utilização, apresentando-se conforme o terreno original. Estes espaços totalizam uma área de 1359,00m².

A taxa de ocupação dos lotes é de 100%.

Tabela 10 - Ficha de caracterização do loteamento nº 9

Nº de Alvará - 16/00	
Promotores - Jorge Batista Carpinteiro Gaspar	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	S. Domingos
Área total do terreno -	13998,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	3172,55 m ²
Área total de intervenção -	13998,00 m ²
Área total de implantação -	1759,50 m ²
Área total de construção acima do solo -	5190,30 m ² a)
Número total de lotes -	15
Número máximo de fogos -	15
Volume total de construção -	15570,90 m ³
Índice de implantação -	0,13 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,25 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,11 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	10,72 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	4976,50 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	571,40 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	787,60 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	3617,50 m ²
Número total de estacionamentos -	50
nº de estacionamentos públicos -	22
nº de estacionamentos privados -	28

a) inclui piso de estacionamento

3.10 Loteamento nº 10 - José Antunes Gil Ferreira

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 17/00, denominado por "José Antunes Gil Ferreira".

Esta operação de loteamento está localizada no Sítio do Polito ou Ribeiro Negro, freguesia de S. Martinho, e desenvolve-se contiguamente a duas urbanizações anteriores à publicação do PDM. A proposta de loteamento consistiu na ligação de dois arruamentos já existentes, através de um novo arruamento que atravessa toda a propriedade.

A área de intervenção totaliza 21161,70m², onde foram constituídos 19 lotes destinados a habitação do tipo unifamiliar, excepto o lote 4 que prevê dois fogos.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 6 817,15m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 19 - Vista aérea do loteamento nº 10

3.10.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está totalmente abrangido por Zona Urbanizável de nível 1.

3.10.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.

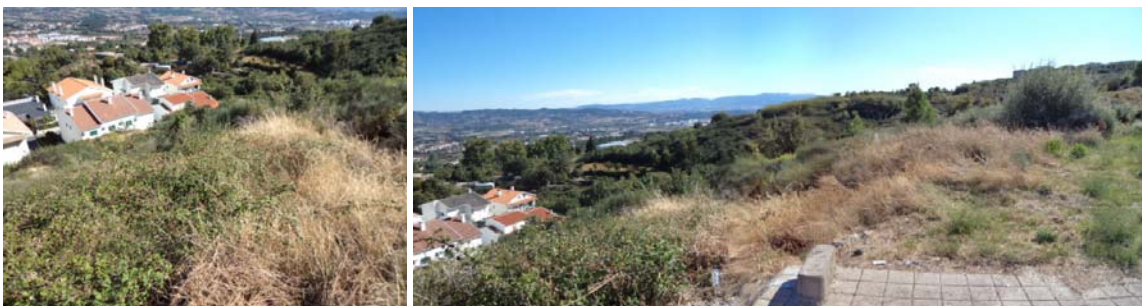


Imagem 20 - Espaços de cedência no loteamento nº 10, sem qualquer utilização

As áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva e verde público estão sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público. De salientar que qualquer intervenção na

área destinada a equipamento público será sempre onerosa devido às características físicas do lote.

Estes espaços que totalizam uma área de 2088,18m² encontram-se com densa vegetação a ser utilizados como depósito de inertes resultantes de escavações.

Apenas 4 lotes se encontram por ocupar, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 79%.

Tabela 11 - Ficha de caracterização do loteamento nº 10

Nº de Alvará -	17/00
Promotores -	Dr. José Antunes Gil Ferreira
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Quinta do Polito, S. Martinho	
Área total do terreno -	24330,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	14344,55 m ²
Área total de intervenção -	21161,70 m ²
Área total de implantação -	3182,31 m ²
Área total de construção acima do solo -	6320,62 m ²
Número total de lotes -	19
Número máximo de fogos -	20
Volume total de construção -	18961,86 m ³
Índice de implantação -	0,15 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,29 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	0,89 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	9,45 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	6817,15 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	1008,21 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	1079,97 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	4728,97 m ²
Número total de estacionamentos -	70
nº de estacionamentos públicos -	30
nº de estacionamentos privados -	40

3.11 Loteamento nº 11 - Programa de Realojamento - Teixoso

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 01/01, denominado de "Programa de Realojamento - Teixoso - CMC".

Esta operação de loteamento localiza-se no Teixoso, no limite Norte da área urbana da freguesia e está servida pela E.N. 18.

Esta urbanização está inserida num Programa de Realojamento com Habitação a Custos Controlados, realizada pela Câmara Municipal da Covilhã. Foram previstos usos distintos nos lotes, sendo a sua maioria destinados a habitação colectiva, existindo no entanto, 6 fracções destinadas a comércio / serviços e 2 fracções destinadas a restaurante / café ou similares.

A área de intervenção totaliza 20 084,20m², onde foram constituídos 16 lotes com um total de 144 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 15 967,50m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 21 - Vista aérea do loteamento nº 11 e sua envolvente próxima

3.11.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, a área a lotear está totalmente classificada como Zona Urbanizável de nível 1, a que corresponde um índice de construção máximo de 0,60.

3.12.1 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 22 - Vista geral (foto superior) e zona verde pública (foto inferior)

Face à contextualização com os instrumentos de planeamento, verifica-se que o índice de construção deste loteamento ultrapassa o valor máximo permitido para o local à data da emissão do alvará de loteamento, bem como com o novo instrumento de planeamento em vigor.

O incumprimento dos parâmetros urbanísticos fixados nos Planos Municipais, são motivo de indeferimento, e segundo o artigo 68º do RJUE, poderia ter sido solicitada a nulidade do acto administrativo dentro dos prazos previstos no artigo 69º do mesmo diploma.

Verifica-se a execução e manutenção de grande parte das áreas destinadas a zona verde pública, no entanto, a área destinada a equipamento público encontra-se sem qualquer utilização. Estes espaços totalizam uma área de 10 831,50m².

A taxa de ocupação dos lotes é de 100%.

Tabela 12 - Ficha de Caracterização do loteamento nº 11

Nº de Alvará - 01/01	
Promotores - Programa de Realojamento, Câmara Municipal da Covilhã	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Teixoso	
Área total do terreno -	28340,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	3037,20 m ²
Área total de intervenção -	20084,20 m ²
Área total de implantação -	3037,20 m ²
Área total de construção acima do solo -	13696,40 m ²
Número total de lotes -	16
Número máximo de fogos -	136
Volume total de construção -	38103,90 m ³
Índice de implantação -	0,15 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,18 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,90 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	67,71 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	15967,50 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	7108,70 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	3722,80 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	5136,00 m ²
Número total de estacionamentos -	181
nº de estacionamentos públicos -	35
nº de estacionamentos privados -	146

3.12 Loteamento nº 12 - Vorestrutura

Este loteamento foi aprovado com o alvará nº 03/01, denominado de "Vorestrutura".

Esta operação de loteamento está localizada na Quinta da Pêra Longa, freguesia do Tortosendo, e desenvolve-se ao longo da Via de ligação do Eixo T.C.T. à Variante à E.N. 18.

A área de intervenção totaliza 21 595,10m², onde foram constituídos 10, sendo 8 destinados exclusivamente a habitação e 2 ao uso misto de habitação e comércio. Estão previstas 114 fracções destinadas a habitação e 4 destinadas a comércio, totalizando 118 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 18 207,10m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 23 - Vista aérea do loteamento nº 12, e a envolvente próxima

3.12.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por três categorias distintas de espaços, maioritariamente em Zona Urbanizável de nível 1, Zona Urbana consolidada e Áreas a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira.

3.12.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 24 - Zona de cedência do loteamento nº 12 sem qualquer utilização (foto superior). Áreas de cedência destinadas a zonas verdes sem manutenção e apresentam densa vegetação (fotos inferior)

Face à contextualização com os instrumentos de planeamento, considera-se que à data da emissão do alvará de loteamento, este licenciamento não cumpria integralmente com os parâmetros urbanísticos fixados para o local face à integração do prédio nas categorias já referidas, bem como com os índices de construção previstos para o local. De referir também, que a área de cedência destinada a equipamento público e parte da área destinada a verde público se incluem na categoria de espaços a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira. No entanto, com a publicação do PUGC toda a área loteada passou a estar incluída em solo urbano, legitimando deste modo a operação de loteamento.

As áreas verdes públicas foram executadas e aparentam manutenção periódica, no entanto, a área de equipamento público encontra-se vazia de utilização e com falta de limpeza. Estes espaços totalizam uma área de 13 269,30m².

A taxa de ocupação desta urbanização é de 100%.

Tabela 13 - Ficha de caracterização do loteamento nº 12

Nº de Alvará - 03/01	
Promotores - Vorestrutura	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta da Pera Longa - Tortosendo
Área total do terreno -	28800,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	3388,00 m ²
Área total de intervenção -	21595,10 m ²
Área total de implantação -	3388,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	15412,00 m ²
Número total de lotes -	10
Número máximo de fogos -	114
Volume total de construção -	46236,00 m ³
Índice de implantação -	0,16 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,71 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,14 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	52,79 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	18207,10 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	9203,10 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	4066,20 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel -	
faixa de rodagem -	C m ²
balas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	4937,80 m ²
Número total de estacionamentos -	205
nº de estacionamentos públicos -	85
nº de estacionamentos privados -	120

3.13 Loteamento nº 13 - Álvaro Rascão Ferreira Pinto

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 04/01, denominado por "Álvaro Rascão Ferreira Pinto e Outro".

Localizada no Sítio da Cruz dos Pinhais, freguesia do Tortosendo, esta urbanização confronta a Sul com a E. N. 230 e a Poente com arruamento público existente.

A área de intervenção totaliza 8 500,00m², onde foram constituídos 11 lotes destinados a habitação unifamiliar e colectiva, prevendo-se um máximo de 19 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 4 520,75m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 25 - Vista aérea do loteamento nº 13 e envolvente próxima

3.13.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente por maioria em Zona Urbana em espaço consolidado, e uma pequena área residual em Áreas de Grande Aptidão Agrícola.

3.13.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo cuja urbanização é possível programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 26 - Zona verde à direita e zonas de equipamento no centro e esquerda do loteamento nº 13

As áreas cedidas destinadas a espaços públicos colectivos, foram executadas, nomeadamente a construção de um parque infantil que se apresenta em bom estado de conservação, um depósito de água da ADC e zonas ajardinadas. Estas últimas não estão devidamente tratadas, no entanto, apresentam-se limpas.

Estes espaços totalizam uma área de 1607,43m².

Num total de 11 lotes existem ainda 4 por ocupar, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 63,6%.

Tabela 14 - Ficha de caracterização do loteamento nº 13

Nº de Alvará - 04/01

Promotores - Álvaro Rascão Ferreira Pinto

Matriz -		
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -	Sítio da Cruz dos Pinhais - Tortosendo	
Área total do terreno -	8500,00	m ²
Área total afectada aos lotes -	3979,25	m ²
Área total de intervenção -	8500,00	m ²
Área total de implantação -	1409,10	m ²
Área total de construção acima do solo -	3403,60	m ²
Número total de lotes -	11	
Número máximo de fogos -	19	
Volume total de construção -	10210,80	m ³
Índice de implantação -	0,17	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,40	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,20	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	22,35	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	4520,75	m ²
estacionamento público -	A	m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	820,03	m ²
equipamentos de utilização colectiva -	787,40	m ²
passeios de peões -	B	m ²
áreas de circulação automóvel -		
faixa de rodagem -	C	m ²
balas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m ²
A+B+C+D -	2913,32	m ²
Número total de estacionamentos -	61	
nº de estacionamentos públicos -	23	
nº de estacionamentos privados -	38	

3.14.1 Loteamento nº 14 - José António Costa Fazenda

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 08/01, denominado por "José António da Costa Fazenda".

Esta operação de loteamento situa na Quinta do Chorão, Covilhã, resultou do preenchimento de uma vazia entre uma banda das construções a Sul e uma urbanização a Poente. A Norte e a Nascente confronta com propriedades privadas.

A área de intervenção totaliza 49956,50m², onde foram constituídos 63 lotes destinados a moradias unifamiliares.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 14823,50m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 27 - Vista aérea do loteamento nº 14 e zona envolvente

3.14.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por três classificações distintas. A maior parte do prédio situa-se em Zona Urbanizável de nível 1. Existe também uma área residual em Zona Urbana em espaço consolidado, e uma área ainda considerável em Áreas de Grande Aptidão Agrícola.

3.14.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.

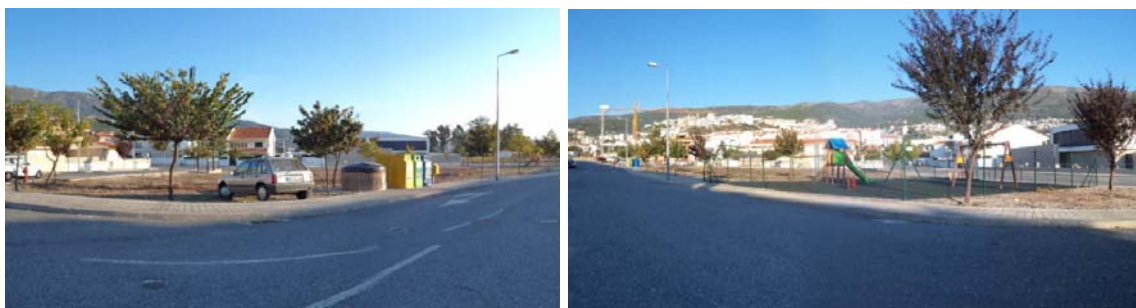


Imagem 28 - Zona de equipamento colectivo com a instalação de um pequeno parque infantil

Face à contextualização com os instrumentos de ordenamento do território, verifica-se que à data da emissão do alvará de loteamento, pelo menos 26 lotes e toda a área de cedência destinada a equipamento colectivo de utilização pública se encontravam áreas abrangidas por Servidão Administrativa, nomeadamente em Áreas de Grande Aptidão Agrícola incluídas na RAN. De acordo com o Regulamento do PDM nesta classe de espaços é interdito o loteamento urbano, pelo que poder-se-ia ter solicitado a nulidade do procedimento de acordo com o artigo 68º do RJUE.

Actualmente e com o PUGC em vigor no local, esta operação de loteamento foi legitimada pela inserção de toda a área loteada em Zona de Média Densidade em Solo Urbano.

As zonas verdes públicas estão executadas, mas aparentam falta de manutenção e conservação. Relativamente à área cedida para equipamento público, verifica-se a existência de um pequeno parque infantil e todo um vazio na área restante.

Estes espaços totalizam uma área de 3 895,00m².

Verifica-se uma taxa de ocupação elevada, que deve rondar os 90%.

Tabela 15 - Ficha de caracterização do loteamento nº 14

Nº de Alvará - 08/01

Promotores - José António da Costa Fazenda

Matriz -		
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -	Quinta do Chorão - Covilhã	
Área total do terreno -	49956,50	m2
Área total afectada aos lotes -	35133,00	m2
Área total de intervenção -	49956,50	m2
Área total de implantação -	9940,00	m2
Área total de construção acima do solo -	19150,00	m2
Número total de lotes -	63	
Número máximo de fogos -	63	
Volume total de construção -	57450,00	m3
Índice de implantação -	0,20	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,38	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,15	m3/m2
Densidade habitacional -	12,61	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	14823,50	m2
estacionamento público -	A	m2
espaços verdes e de utilização colectiva -	1945,00	m2
equipamentos de utilização colectiva -	1950,00	m2
passeios de peões -	B	m2
áreas de circulação automóvel -		
faixa de rodagem -	C	m2
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m2
A+B+C+D -	10928,50	m2
Número total de estacionamentos -	157	
nº de estacionamentos públicos -	94	
nº de estacionamentos privados -	63	

3.15 Loteamento nº 15 - Júlio Nunes Cristóvão

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 09/01, denominado por "Júlio Nunes Cristóvão".

Esta operação de loteamento está localizada na freguesia da Boidobra, e confina a Norte com a linha-férrea da Beira Baixa e a Poente com a E. M. 507.

Esta urbanização surge num espaço vazio junto à E.M. 507, e desenvolve-se para o interior da parcela através de arruamento em circuito fechado.

A área de intervenção totaliza 15525,00m², onde foram constituídos 28 lotes para habitações unifamiliares.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 6293,25m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 29 - Vista aérea do loteamento nº 15 e zona envolvente

3.15.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está totalmente classificado como Espaço Urbano.

3.15.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 30 - Área cedida para verde público à direita e área de equipamento ao centro e esquerda

Verifica-se a execução e manutenção das zonas verdes públicas, no entanto a área cedida para equipamento público colectivo não tem qualquer ocupação. Estes espaços totalizam uma área de 1684,00m².

A taxa de ocupação dos lotes é de aproximadamente 90%.

Tabela 16 - Ficha de caracterização do loteamento nº 15

Nº de Alvará - 09/01	
Promotores - <u>Julio Nunes Cristóvão</u>	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Boidobra	
Área total do terreno -	15525,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	9231,75 m ²
Área total de intervenção -	15525,00 m ²
Área total de implantação -	2796,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	5592,00 m ²
Número total de lotes -	28
Número máximo de fogos -	28
Volume total de construção -	16776,00 m ³
Índice de implantação -	0,18 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,36 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,08 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	18,04 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	6293,25 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	704,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	980,00 m ²
passadiços de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	4609,25 m ²
Número total de estacionamentos -	95
nº de estacionamentos públicos -	39
nº de estacionamentos privados -	56

3.16 Loteamento nº 16 - Betarua - Imobiliária, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 12/01, denominado de “Betarua - Imobiliária, Lda”.

Localizada no Sítio dos Sete Capotes, freguesia do Tortosendo, esta operação de loteamento preenche a malha urbana existente. No seguimento de uma banda de edifícios de habitação colectiva, a proposta consistiu na continuidade do edificado com as mesmas características junto à antiga E. N. 230. A confinar também a Nascente com a antiga E. N. 18, não é proposta no entanto, qualquer ligação viária a esta artéria, resultante das diferenças altimétricas.

A área de intervenção totaliza 18270,00m², onde foram constituídos 9 lotes destinados exclusivamente a habitação colectiva com a previsão máxima de 124 fogos.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 15153,30m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 31 - Vista aérea do loteamento nº 16 e zona envolvente

3.16.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está totalmente abrangido por Zona Urbana em espaço consolidado.

3.16.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 32 - Áreas cedidas destinadas a espaços colectivos no loteamento nº 16, sem qualquer uso

Actualmente o índice de construção e ocupação previsto para o local, não permite nenhuma alteração ao alvará de loteamento que implique o aumento da área de construção ou ocupação. Deve-se este facto ao valor dos índices aprovados em sede de operação de loteamento já estarem esgotados.

As áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, localizam-se nas zonas menos favoráveis da urbanização. Quer isto dizer que estas áreas pelas suas características físicas (relevo, geometria, e.t.c.), dificilmente serão utilizadas, facto que consubstancia a aceitação por parte do município de áreas de cedência que apenas acarretam despesa. Estes espaços totalizam uma área de 8773,00m².

Encontram-se 5 lotes por ocupar, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 44,4%.

Tabela 17 - Ficha de caracterização do loteamento nº 16

Nº de Alvará - 12/01	
Promotores - Betarua - Sociedade de Construções, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Sele Capotes - Covilhã
Área total do terreno -	18270,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	3116,70 m ²
Área total de intervenção -	18270,00 m ²
Área total de implantação -	3030,70 m ²
Área total de construção acima do solo -	16971,12 m ²
Número total de lotes -	9
Número máximo de fogos -	124
Volume total de construção -	50914,00 m ³
Índice de implantação -	0,17 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,93 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,79 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	67,87 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	15153,30 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	3638,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	5135,00 m ²
passadiços de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baixas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	6380,30 m ²
Número total de estacionamentos -	186
nº de estacionamentos públicos -	62
nº de estacionamentos privados -	124

3.17 Loteamento nº 17 - Amadeu Freire Galvão

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 13/01, denominado por “Amadeu Freire Galvão”.

Localizada na freguesia do Tortosendo, junto ao Eixo Viário de ligação do T.C.T. à Variante à E.N. 18, e confrontando a Nascente com a linha férrea da Beira Baixa, esta operação de loteamento efectuou-se num prédio com 13183,00m², resultando na constituição de 14 lotes para construção urbana destinados a habitações unifamiliares e colectivas.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 7748,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 33 - Vista aérea do loteamento nº 17 e zona envolvente

3.17.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está totalmente abrangido por zona urbana de nível 1 (índice 0,66). Constata-se a sobreposição de pelo menos um lote com a Área de Grande Aptidão Agrícola, bem como toda a área de cedência destinada a espaços verdes colectivos e equipamento público.

3.17.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 34 - Zona cedida para equipamento público colectivo no loteamento nº 17 com densa vegetação

Verifica-se que as áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente a área destinada a equipamentos de utilização colectiva, estão sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público. Este espaço com uma área de 2224,17m² encontra-se coberto de densa vegetação e constitui um lugar favorável ao depósito de lixo e entulhos.

Os lotes estão todos ocupados, representando uma taxa de ocupação por fogo de 100%.

Tabela 18 - Ficha de caracterização do loteamento nº 17

Nº de Alvará - 13/01	
Promotores - Amadeu Freire Galvão	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Tortosendo	
Área total do terreno -	13183,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	5435,00 m ²
Área total de intervenção -	13183,00 m ²
Área total de implantação -	3032,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	8700,00 m ²
Número total de lotes -	14
Número máximo de fogos -	74
Volume total de construção -	26100,00 m ³
Índice de implantação -	0,23 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,66 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,98 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	56,13 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	7748,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	2205,23 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	2224,17 m ²
passaios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	3318,60 m ²
Número total de estacionamentos -	114
nº de estacionamentos públicos -	40
nº de estacionamentos privados -	74

3.18 Loteamento nº 18 - José Martins Rocha Morais

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 01/02, denominado por “José M. R. Morais”. Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta da Várzea, freguesia de Teixoso, e desenvolve-se ao longo da 3ª transversal da Rua das Amoreiras. A área de intervenção totaliza 5930,00m², onde foram constituídos 9 lotes destinados a habitações do tipo moradia unifamiliar.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 2207,75m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 35 - Vista aérea do loteamento nº 18 e envolvente próxima

3.18.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está totalmente classificado como Zona Urbana.

3.18.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 36 - Parcelas cedidas ao domínio público no loteamento nº 18 que resultam em espaços desagregados e sem lógica de utilização

O índice de construção e ocupação previsto para o local actualmente, não permite nenhuma alteração ao alvará de loteamento que implique o aumento da área de construção ou ocupação. Deve-se este facto ao valor dos índices aprovados em sede de operação de loteamento já estarem esgotados.

A área verde pública encontra-se executada e tratada, mas a área destinada a equipamento público encontra-se totalmente livre.

Estes espaços totalizam uma área de 550,66m².

Apenas 3 lotes se encontram por ocupar, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 33%.

Tabela 19 - Ficha de caracterização do loteamento nº 18

Nº de Alvará - 01/02	
Promotores - José Martins Rocha Morais	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Quinta da Várzea - Teixoso	
Área total do terreno -	5930,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	3902,25 m ²
Área total de intervenção -	5930,00 m ²
Área total de implantação -	1180,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	2360,00 m ²
Número total de lotes -	9
Número máximo de fogos -	9
Volume total de construção -	7080,00 m ³
Índice de implantação -	0,20 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,40 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,19 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	15,18 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	2027,75 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	279,21 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	271,45 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	1477,09 m ²
Número total de estacionamentos -	27
nº de estacionamentos públicos -	9
nº de estacionamentos privados -	18

3.19 Loteamento nº 19 - Beiralusa - Imobiliária, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 02/02, denominado de "Beiralusa - Imobiliária, Lda."

Localizado na freguesia do Tortosendo, junto ao Eixo Urbano T.C.T., esta operação de loteamento efectuou-se num prédio com 7461,60m², resultando na constituição de 7 lotes para construção urbana destinado a habitação unifamiliar.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 2900,20m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento, passeios e zona de protecção à linha de água existente a Norte do prédio.



Imagem 37 - Vista aérea do loteamento nº 19 e envolvente próxima

3.19.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações distintas, nomeadamente por Área Urbanizável (índice 0,6) e Área de Grande Aptidão Agrícola. Constata-se a sobreposição de pelo menos um lote com a Área de Grande Aptidão Agrícola, bem como toda a área de cedência destinada a espaços verdes colectivos e equipamento público.

3.19.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 38 - Zonas destinadas a equipamentos colectivos no loteamento nº 19 em terrenos de acentuado declive

Verifica-se que as áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, estão sem qualquer uso. Este espaço com uma área de 1442,40m² encontra-se coberto de densa vegetação e constitui um lugar favorável ao depósito de lixos e infestação por animais. Os lotes encontram-se todos ocupados, representando uma taxa de ocupação por fogo de 100%.

Tabela 20 - Ficha de caracterização do loteamento nº 19

Nº de Alvará - 02/02		
Promotores - Beiralusa - Imobiliária, Lda.		
	Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
	Localização -	Quinta do Prazo - Tortosendo
Área total do terreno -	30384,00	m ²
Área total afecta aos lotes -	4561,40	m ²
Área total de intervenção -	7461,60	m ²
Área total de implantação -	1480,00	m ²
Área total de construção acima do solo -	2250,00	m ²
Número total de lotes -	7	
Número máximo de fogos -	7	
Volume total de construção -	6750,00	m ³
Índice de implantação -	0,20	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,30	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	0,90	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	9,38	nº de fogos/ha
	Áreas total cedida ao domínio público municipal -	1981,40 m ²
	estacionamento público -	A m ²
	espaços verdes e de utilização colectiva -	248,10 m ²
	equipamentos de utilização colectiva -	275,50 m ²
	passelos de peões -	B m ²
	áreas de circulação automóvel:	
	faixa de rodagem -	C m ²
	baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
	A+B+C+D -	1457,80 m ²
	Número total de estacionamentos -	22
	nº de estacionamentos públicos -	8
	nº de estacionamentos privados -	14

3.20 Loteamento nº 20 - RFL - Construções e Emp. Turísticos, S.A.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 04/02, denominado de "RFL - Construções e Empreendimentos Turísticos, S.A."

Esta operação de loteamento está localizada no Sítio da Corredoura, confinante com o eixo viário T.C.T., e o aglomerado urbano consolidado do Bairro do Rodrigo. Atravessado pela linha-férrea da Beira Baixa, a parcela Poente incorpora uma zona de equipamento no âmbito do Programa Polis, revitalizando-se a zona envolvente à linha-férrea.

A área de intervenção totaliza 29587,00m², onde foram constituídos 13 lotes com usos distintos (habitação, comércio / serviços), onde se prevê como número máximo 184 fracções (168 fogos + 16 comércios).

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 25027,80m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, REFER, estacionamento e passeios.



Imagem 39 - Vista aérea do loteamento nº 20 e zona envolvente

3.20.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbana consolidada e por Zona Urbanizável de nível 1.

3.20.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Área de Intervenção do Programa Polis - PU do Vale da Ribeira da Carpinteira, aplicando-se para o efeito o artigo 34º do Regulamento do PUGC.



Imagem 40 - Áreas de cedência no loteamento nº 20 com a implementação de equipamentos públicos no âmbito do Programa Polis (imagens direita e inferiores), a restante área verde fora deste programa encontra-se vazia de uso (imagem superior esquerda).

Face à contextualização com os instrumentos de planeamento, importa referir que embora se encontre em vigor o PUGC neste local, por força da integração do mesmo em áreas de intervenção do Programa Polis, continua a prevalecer o PDM até à conclusão dos projectos urbanos desenvolvidos no âmbito deste programa.

As cedências ao domínio público aparentam estar concluídas, no entanto, ostentam já uma imagem de vazio. Neste caso, embora o preenchimento dos espaços com equipamento e zonas verdes esteja concluído, é certo que está vazio de utilizadores.

Os espaços destinados a equipamento e verde público totalizam uma área de 14907,80m².

Apenas 2 lotes se encontram ocupados, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 15,4%.

Tabela 21 - Ficha de caracterização do loteamento nº 20

Nº de Alvará - 04/02

Promotores - RFL - Construções e Empreendimentos Turísticos, S.A.

Matriz -		
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -	Sítio da Corredoura - Covilhã	
Área total do terreno -	29587,00	m ²
Área total afectada aos lotes -	4559,20	m ²
Área total de intervenção -	29587,00	m ²
Área total de implantação -	4559,20	m ²
Área total de construção acima do solo -	25479,20	m ²
Número total de lotes -	13	
Número máximo de fogos -	168	
Volume total de construção -	76437,60	m ³
Índice de implantação -	0,15	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,86	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,58	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	56,78	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	22135,30	m ²
estacionamento público -	A	m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	6692,10	m ²
equipamentos de utilização colectiva -	8215,70	m ²
passeios de peões -	B	m ²
áreas de circulação automóvel -		
faixa de rodagem -	C	m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m ²
A+B+C+D -	7227,50	m ²
Número total de estacionamentos -	308	
nº de estacionamentos públicos -	112	
nº de estacionamentos privados -	196	

3.21 Loteamento nº 21 - Miguel J.J. Lopes Bernardo

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 05/02, denominado por “Miguel J. J. Lopes Bernardo” .

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito em Boidobra, e desenvolve-se ao longo de arruamento existente. Existe no entanto, um arruamento de acesso às traseiras dos lotes, que permite a ligação viária às zonas de equipamento público e verde público, bem como à parcela restante. Todos os lotes estão destinados a habitação unifamiliar

A área de intervenção totaliza 7152,15,00m², onde foram constituídos 14 lotes para um máximo de 14 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 2615,90m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 41 – Vista aérea do loteamento nº 21 e zona envolvente

3.21.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbana e em Espaço Agrícola, designadamente em Espaços de Grande Aptidão Agrícola.

3.21.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão do prédio em Áreas de Média Baixa Densidade em zonas onde a urbanização é possível programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15, excepto a área destinada a zona verde pública que se insere área integrada na RAN e classificada como Espaços Florestais.



Imagem 42 – Áreas de cedência no loteamento nº 21, sem a conclusão das infra-estruturas viárias e espaços colectivos

Os índices de construção e ocupação encontram-se esgotados face à actual contextualização com o Plano em vigor para o local.

Embora todos os lotes se encontram ocupados com o arranque dos edifícios, as obras de urbanização não se encontram concluídas, incluindo a rede viária, passeios e estacionamento públicos.

As áreas cedidas ao domínio público destinadas a equipamentos colectivos e zonas verdes, encontram-se a ser utilizadas como depósitos de entulho e apresentam-se com vasta vegetação. Estes espaços totalizam uma área de 925,00m².

Embora os edifícios se encontrem com a estrutura iniciada, não se podem considerar ocupados, visto não poderem ser utilizados para o fim a que se destinam. A taxa de ocupação é de 0,00%.

Tabela 22 - Ficha de caracterização do loteamento nº 21

Nº de Alvará - 05/02

Promotores - Miguel J.J. Lopes Bernardo

Matriz -		
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -	Boidobra - Covilhã	
Área total do terreno -	12000,00	m ²
Área total afectada aos lotes -	4536,25	m ²
Área total de intervenção -	7152,15	m ²
Área total de implantação -	2035,00	m ²
Área total de construção acima do solo -	4070,00	m ²
Número total de lotes -	14	
Número máximo de fogos -	14	
Volume total de construção -	12210,00	m ³
Índice de implantação -	0,28	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,57	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,71	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	19,57	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	2615,90	m ²
estacionamento público -	A	m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	435,00	m ²
equipamentos de utilização colectiva -	490,00	m ²
passeios de peões -	B	m ²
áreas de circulação automóvel -		
faixa de rodagem -	C	m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m ²
A+B+C+D -	1690,90	m ²
Número total de estacionamentos -	28	
nº de estacionamentos públicos -	14	
nº de estacionamentos privados -	14	

3.22 Loteamento nº 22 - Manuel Antunes Ferreira

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 06/02, denominado por “Manuel Antunes Ferreira”.

Esta operação de loteamento está localizada na Quinta do Reboleiral ou Ribeiro Negro, freguesia de S. Martinho, e desenvolveu-se contiguamente a uma urbanização de origem anterior a Outubro de 1999. De concepção simples, esta urbanização assenta na construção de dois arruamentos paralelos mas em cotas distintas, resultado da topografia do arruamento.

A área de intervenção totaliza 12470,65m², onde foram constituídos 10 lotes destinados a habitação unifamiliar.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 4165,95m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 43 - Vista aérea do loteamento nº 22 e zona envolvente

3.22.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbanizável de nível 1 e por Zona Urbana em espaço consolidado.

3.22.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 44 - Zonas de Equipamento e verde público no loteamento nº22 com densa vegetação e depósito de lixos

As áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva e verde público estão sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público.

A acentuada inclinação dos terrenos cedidos não favorece de alguma maneira a utilização destas áreas, o que em caso de intervenção resultaria em custos acrescidos.

Estes espaços que totalizam uma área de 1208,95m² encontram-se cobertos com densa vegetação.

Apenas 3 lotes se encontram ocupados com construções, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 33%.

Tabela 23 - Ficha de caracterização do loteamento nº 22

Nº de Alvará - 06/02	
Promotores - Manuel Antunes Ferreira	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Quinta do Reboleiral - Covilhã	
Área total do terreno -	16454,00 m ²
Área total afecta aos lotes -	8304,70 m ²
Área total de intervenção -	12470,65 m ²
Área total de implantação -	1917,85 m ²
Área total de construção acima do solo -	2950,50 m ²
Número total de lotes -	10
Número máximo de fogos -	10
Volume total de construção -	8911,50 m ³
Índice de implantação -	0,15 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,24 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	0,71 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	8,02 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	4165,95 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	615,45 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	593,50 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	2957,00 m ²
Número total de estacionamentos -	46
nº de estacionamentos públicos -	26
nº de estacionamentos privados -	20

3.23 Loteamento nº 23 - RFL - Construções e Emp. Turísticos, S.A.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 01/03, denominado de "RFL - Construções e Empreendimentos Turísticos, S.A."

Localizada na Quinta da Estremilda, freguesia do Tortosendo, esta operação de loteamento é atravessada pelo Eixo Viário T.C.T., desenvolvendo-se geograficamente em duas fases distintas.

A parcela urbanizada a Norte do T.C.T. comporta exclusivamente lotes destinados a habitação colectiva, e a Sul a habitação unifamiliar.

A área de intervenção totaliza 39277,00m², onde foram constituídos 26 lotes com um máximo de 149 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 25127,50m² incluem espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 45 - Vista aérea do loteamento nº 23 e zona envolvente

3.23.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente, e por maioria, em Zona Urbanizável de nível 1 e por Zona Urbana em espaço consolidado.

3.23.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.

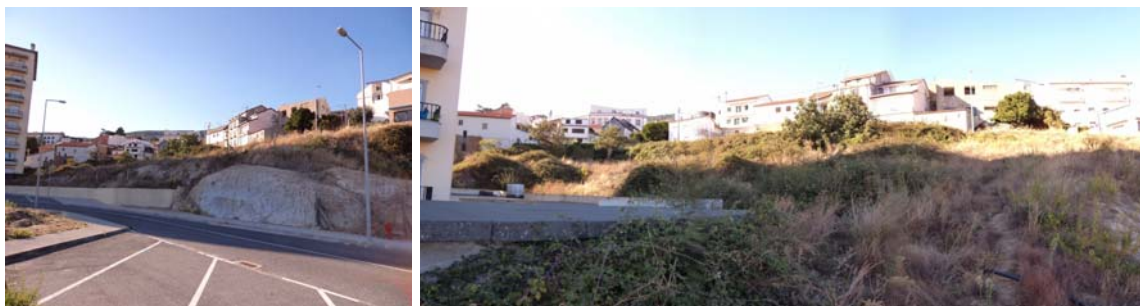


Imagem 46 - Zona de cedência destinada a equipamento público no loteamento nº 23 coberta por densa vegetação

Face à contextualização com os instrumentos de planeamento, verifica-se que o índice de construção de 0,60 aprovado para o local, extravasa o índice actualmente previsto no PUGC, não sendo possível qualquer tipo de alteração que preveja o aumento das áreas de construção.

A área cedida para equipamento público de utilização colectiva está constituída em 2 lotes distintos e fisicamente separados, mas apenas um deles se encontra ocupado com equipamento colectivo (edifício destinado a creche e infantário).

O outro espaço encontra-se vazio de ocupação e apresenta-se com densa vegetação junto do aglomerado urbano consolidado do Tortosendo, constituindo um risco acrescido de incêndio e infestação por animais.

As zonas verdes públicas aparentam ter sido executadas, no entanto, encontram-se sem a manutenção necessária que permita a sua fruição.

Estes espaços totalizam uma área de 10053,00m².

Ao contrário da área urbanizada a Sul que se encontra totalmente ocupada, a Zona Norte, apenas sustenta o início da construção de alguns blocos habitacionais, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação aproximada de 65%.

Tabela 24 - Ficha de caracterização do loteamento nº 23

Nº de Alvará - 01/03	
Promotores - RFL - Construções e Empreendimentos Turísticos, S.A.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Estremila ou Escabelados - Tortosendo
Área total do terreno -	47847,50 m ²
Área total afecta aos lotes -	14149,50 m ²
Área total de intervenção -	39277,00 m ²
Área total de implantação -	6961,50 m ²
Área total de construção acima do solo -	22426,00 m ²
Número total de lotes -	26
Número máximo de fogos -	149
Volume total de construção -	67278,00 m ³
Índice de implantação -	0,18 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,57 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,71 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	37,94 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	25127,50 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	5026,50 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	5026,50 m ²
passaios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	15074,50 m ²
Número total de estacionamentos -	232
nº de estacionamentos públicos -	83
nº de estacionamentos privados -	149

3.24 Loteamento nº 24 - Covilote - Construções e Empreendimentos Turísticos, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 02/03, denominado de "Covilote - Construções e Empreendimentos Turísticos, Lda."

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta dos Caldeirões, e está ladeado por arruamentos públicos, excepto a Nascente onde confronta com o Caminho-de-ferro - Linha da Beira Baixa.

A área de intervenção totaliza 24590,00m², onde foram constituídos 15 lotes destinados a habitação e comércio, com a previsão máxima de 134 fogos e 16 comércios, perfazendo um total de 150 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 18330,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 47 – Vista aérea do loteamento n.º 24 e zona envolvente

3.24.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está dividido em duas classes de espaços distintos, nomeadamente em Zona Urbana e Zona Urbanizável.

3.24.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Alta Densidade em Solo onde cuja Urbanização é possível Programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,65 e 0,25.



Imagem 48 - Zona de cedência destinada a equipamento público no loteamento nº 24, coberta por densa vegetação, incluindo a linha de água existente nesta área.

Face à contextualização com os instrumentos de planeamento, verifica-se que o índice de construção de 0,81 aprovado, extravasa o índice actualmente previsto para o local no PUGC, não sendo possível qualquer tipo de alteração que preveja o aumento das áreas de construção.

Em relação à área cedida para espaço verde público de utilização colectiva, verifica-se que estes espaços foram executados, no entanto, denota-se já a falta de manutenção dos mesmos.

A área destinada a equipamento público encontra-se com densa vegetação, e está susceptível ao depósito de lixos e perigo de incêndio.

Estes espaços totalizam uma área de 11834,00m².

Dos 15 lotes previstos para o local apenas 6 de encontram ocupados com construção, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 40%.

Tabela 25 - Ficha de caracterização do loteamento nº 24

Nº de Alvará - 02/03

Promotores - Covilote - Construções e Empreendimentos Urbanísticos, Lda.

Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta dos Caldeirões - Covilhã
Área total do terreno -	24590,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	6260,00 m ²
Área total de intervenção -	24590,00 m ²
Área total de implantação -	6219,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	19985,00 m ²
Número total de lotes -	15
Número máximo de fogos -	134
Volume total de construção -	57977,00 m ³
Índice de implantação -	0,25 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,81 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,36 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	54,49 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	18330,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	6444,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	5390,00 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel -	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	6496,00 m ²
Número total de estacionamentos -	286
nº de estacionamentos públicos -	97
nº de estacionamentos privados -	189

3.25 Loteamento nº 25 - António Manuel da Silva Pereira Coelho e Outro

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 03/03, denominado por “António Manuel da Silva Pereira Coelho e Outro”.

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta das Palmeiras ou Olivosa, freguesia de Santa Maria, e confronta em todas orientações com espaço público, nomeadamente a Avenida da ANIL a Ponte, A Rua do Jardim do Lago a Sul e estacionamentos públicos a Norte e a Nascente.

A área de intervenção totaliza 6600,00m², onde foram constituídos 4 lotes com a previsão máxima de 83 fogos e 16 comércio, perfazendo um total de 99 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 5 368,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 49 - Vista aérea do loteamento nº 25 e zona envolvente

3.25.1 PPP (Plano de Pormenor da Palmeira)

A operação de loteamento decorreu através de iniciativa privada, e de acordo com a implementação do PPP. A aprovação desta operação urbanística ocorreu com o Plano de Pormenor da Palmeira em vigor⁴³. A área abrangida pelo Plano trata em pormenor uma área incluída no Plano de Urbanização da Grande Covilhã⁴⁴.

⁴³ Publicada no Aviso n.º 10481/2009, constante no Diário da República, 2.ª série — N.º 107 — 3 de Junho de 2009.

⁴⁴ publicado no Diário da República, 2ª Série - Nº 147 - 30 de Julho de 2010.

3.25.2 PDM

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.

3.25.3 PUGC

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.



Imagem 50 - Vista geral do loteamento nº 25 - sem áreas destinadas a equipamento público de acordo com a implementação do PPP.

As áreas cedidas são as definidas nos parâmetros constantes na planta de síntese do PPP, não se prevendo neste prédio a cedência de qualquer área destinada a equipamento público colectivo. Foi cedida apenas área destinada a zona verde pública, que totaliza 437,77m².

Este espaço encontra-se tratado e utilizado de acordo com o uso para que foi cedido.

A taxa de ocupação do loteamento encontra-se nos 100%.

Tabela 26 - Ficha de caracterização do loteamento nº 25

Nº de Alvará - 03/03

Promotores - António Manuel da Silva Pereira Coelho e Outro

Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta das Palmeiras - Covilhã
Área total do terreno -	6600,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	1232,00 m ²
Área total de intervenção -	6600,00 m ²
Área total de implantação -	1232,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	10841,00 m ²
Número total de lotes -	4
Número máximo de fogos -	83
Volume total de construção -	32523,00 m ³
Índice de implantação -	0,19 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	1,64 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	4,93 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	125,76 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	5368,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	437,77 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	0,00 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	4930,23 m ²
Número total de estacionamentos -	168
nº de estacionamentos públicos -	60
nº de estacionamentos privados -	108

3.26 Loteamento nº 26 - Quinta do Covelo, Construções e Urbanizações, Lda.

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 04/03, e denominado de “Quinta do Covelo, Construções e Urbanizações, Lda.”.

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito no Covelo, freguesia de S. Pedro, e desenvolve-se no prolongamento de uma urbanização já existente. Todos os lotes estão destinados a habitação, sendo a sua maioria do tipo unifamiliar.

A área de intervenção totaliza 30760,00m², onde foram constituídos 27 lotes com o máximo de 42 fogos.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 11165,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 51 - Vista aérea do loteamento nº 26 e zona envolvente

3.26.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido na sua totalidade em Zona Urbana consolidada.

3.26.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 52 - Zonas de cedência destinadas a equipamento e verde público colectivo do loteamento nº 26 totalmente pavimentadas, sem se perceber qual o destino a dar-lhes.

A categoria de espaços a que pertence actualmente esta operação de loteamento esgotou todas as possibilidades de ampliação da área de construção, incluindo a construção de anexos de apoio à habitação e até a construção de piscinas fora do polígono de implantação. Este facto deve-se à diminuição do índice de construção no local.

Relativamente às áreas de cedência para equipamento e verde público, constata-se que toda a área está estranhamente pavimentada em pavê de cimento idêntico ao revestimento dos passeios, e não se vislumbra qualquer tipo de vegetação ou arranjo exterior, bem como não existe qualquer instalação de equipamento público.

Estes espaços totalizam uma área de 1280,00m².

Verifica-se uma taxa de ocupação dos lotes elevada, que rondará os 75%.

Tabela 27 - Ficha de caracterização do loteamento nº 26

Nº de Alvará - 04/03

Promotores - Quinta do Covelo - Construções e Urbanizações, Lda.

Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta do Covelo - Covilhã
Área total do terreno -	30760,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	19595,00 m ²
Área total de intervenção -	30760,00 m ²
Área total de implantação -	8345,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	12895,00 m ²
Número total de lotes -	27
Número máximo de fogos -	42
Volume total de construção -	38685,00 m ³
Índice de implantação -	0,27 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,42 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,26 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	13,65 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	11165,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	715,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	565,00 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	9885,00 m ²
Número total de estacionamentos -	175
nº de estacionamentos públicos -	70
nº de estacionamentos privados -	105

3.27 Loteamento nº 27 - Maria Lucinda Abreu Oliveira

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 01/04 e denominado por “Maria Lucinda Abreu Oliveira”.

Localizada no Canhoso, esta operação de loteamento desenvolve-se ao longo da E.N. 18, também eixo viário T.C.T. neste troço e apresenta-se com duas parcelas fisicamente separadas. A urbanização está integrada no aglomerado urbano consolidado do Canhoso, possuindo uma área de intervenção de 8835,70m², onde foram constituídos 5 lotes. O uso dominante é a habitação do tipo colectiva, prevendo-se no entanto, no lote 2 o uso comercial ao nível do r/chão.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 7288,25m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 53 - Vista aérea do loteamento nº 27 e zona envolvente

3.27.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbana em espaço consolidado e por Áreas de Grande Aptidão Agrícola por classificação dos solos, bem como por integração específica;

3.27.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão da área destinada à implantação dos edifícios em Zonas de Média Densidade em solo urbano e a área destinada às cedências para equipamento público e verde público de utilização colectiva em Solo Afecto à Estrutura Ecológica Municipal em Solo Urbano. Classificado como Zona de Verde Integral. O índice de construção e ocupação nas Zonas de Média Densidade são respectivamente 0,40 e 0,20, e na restante área está prevista a instalação de equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas de recreio e lazer, sem prejuízo do prevailecimento das restrições de utilidade pública.

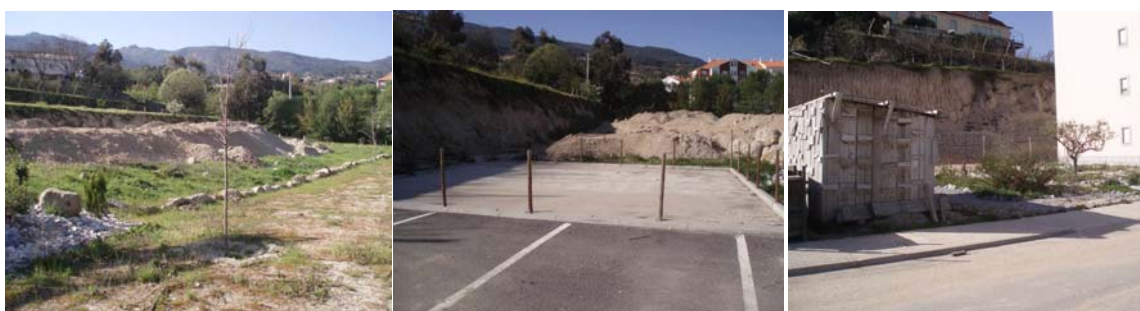


Imagem 54 - Zonas de cedência destinadas a equipamentos colectivos no loteamento nº 27 em mau estado de conservação

Neste caso específico, as áreas de cedência à data da aprovação da operação de loteamento, estavam localizadas em áreas non aedificandi, tendo em conta a classificação das mesmas em sede de PDM. À semelhança de outros alvarás, este não foge à regra e, poderia ter sido declarada a sua nulidade conforme o disposto no regime jurídico específico. No entanto, o plano de ordenamento do território em vigor actualmente no local prevê que as referidas áreas possam comportar equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas de recreio e lazer, contudo sem prejuízo do prevailecimento das restrições de utilidade pública.

As áreas de cedência destinadas a equipamentos públicos de utilização colectiva e a verde público de utilização colectiva, encontram-se sem qualquer tipo de tratamento, apresentando-se quase na sua totalidade com a sua forma original.

Estes espaços totalizam uma área de 3926,52m².

Encontram-se ainda 2 lotes sem qualquer tipo de edificação, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 60%.

Tabela 28 - Ficha de caracterização do loteamento nº 27

Nº de Alvará - 01/04

Promotores - Maria Lucinda Abreu Oliveira

Matriz -		
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -	Quinta das Almas - Baiuca - Canhoso	
Área total do terreno -	30548,00	m ²
Área total afectada aos lotes -	1547,45	m ²
Área total de intervenção -	8835,70	m ²
Área total de implantação -	1547,45	m ²
Área total de construção acima do solo -	6333,80	m ²
Número total de lotes -	5	
Número máximo de fogos -	42	
Volume total de construção -	20581,09	m ³
Índice de implantação -	0,18	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,72	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,33	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	47,53	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	7288,25	m ²
estacionamento público -	A	m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	1662,23	m ²
equipamentos de utilização colectiva -	2264,29	m ²
passeios de peões -	B	m ²
áreas de circulação automóvel -		
faixa de rodagem -	C	m ²
bacias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m ²
A+B+C+D -	3361,73	m ²
Número total de estacionamentos -	96	
nº de estacionamentos públicos -	44	
nº de estacionamentos privados -	52	

3.28 Loteamento nº 28 - Imoteixo, Lda.

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 03/04, denominado de "Imoteixo, Lda."

Localizada na freguesia do Teixoso, nas imediações da Escola C+S do Teixoso, esta operação de loteamento efectuou-se num prédio com 12639,42m², resultando na constituição de 9 lotes para construção urbana destinados a habitações unifamiliares e colectivas.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 10661,42m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento, passeios.



Imagem 55 - Vista aérea do loteamento nº 28 e zona envolvente

3.28.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por Zona Urbanizável de nível 1 (índice 0,60) e Áreas de Grande Aptidão Agrícola. Constatou-se que pelo menos o lote nº 1 e uma área residual do arruamento projectado e da zona verde pública, estão dentro da Área de Grande Aptidão.

3.28.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zona de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 56 - Zona de cedência destinada a equipamento público no loteamento nº 28, sem qualquer utilização

Verifica-se que as áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente a área destinada a equipamentos de utilização colectiva, estão sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público. Este espaço com uma área de 1923,62m² encontra-se com alguma vegetação, mas apresenta-se limpo.

Apenas os 2 lotes destinados a habitação unifamiliar estão ocupados com construções, representando uma taxa de ocupação por fogo de 3,45%.

Tabela 29 - Ficha de caracterização do loteamento nº 28

Nº de Alvará - 03/04

Promotores - Imoleixo, Lda.

Matriz -		
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -		Quinta da Cerca - Teixoso
Área total do terreno -	12639,42	m ²
Área total afectada aos lotes -	2538,81	m ²
Área total de intervenção -	12639,42	m ²
Área total de implantação -	1978,00	m ²
Área total de construção acima do solo -	7512,00	m ²
Número total de lotes -	9	
Número máximo de fogos -	58	
Volume total de construção -	21784,80	m ³
Índice de implantação -	0,16	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,59	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,72	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	45,89	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	10100,60	m ²
estacionamento público -	A	m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	3291,74	m ²
equipamentos de utilização colectiva -	1923,63	m ²
passeios de peões -	B	m ²
áreas de circulação automóvel -		
faixa de rodagem -	C	m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m ²
A+B+C+D -	4885,24	m ²
Número total de estacionamentos -	89	
nº de estacionamentos públicos -	31	
nº de estacionamentos privados -	58	

3.29 Loteamento nº 29 - A Predial Corredoura, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 06/04, denominado de "A Predial Corredoura, Lda."

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta dos Negreiros, freguesia de Santa Maria, junto ao InterMarché da Covilhã e ao Empreendimento Studio Residence. Desta operação resultaram 9 lotes destinadas exclusivamente a habitação colectiva, prevendo-se um número máximo e fogos igual a 199.

A área de intervenção totaliza 36415,00m², onde foram cedidas ao domínio público um total de 32489,68m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 57 - Vista aérea do loteamento nº 29 e zona envolvente

3.29.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido na totalidade por Zona Urbanizável de nível 1.

3.29.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Alta Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,65 e 0,25.



Imagem 58 - Zona de cedência destinada a equipamento público colectivo no loteamento nº 29, com declive extremamente acentuado, susceptível de difícil aproveitamento

Verifica-se que à data da emissão do 1º alvará de loteamento, a operação de loteamento foi aprovada com o incumprimento de pelo menos o índice de construção previsto para o local, neste caso de 0,6 para zonas urbanizáveis de nível 1, sendo o aprovado de 0,72. De notar que a violação dos planos municipais de ordenamento do território são motivo de indeferimento do pedido, conforme disposto no artigo 24º do RJUE, pelo que o município emitiu um alvará de loteamento que poderia ter sido declarado nulo acordo com o artigo 68º do RJUE. Posteriormente foi solicitado aditamento ao alvará de loteamento onde a proposta de alteração consistia no aumento da área de intervenção em 6285,00m². Com esta alteração o índice de construção foi ajustado para 0,60, permitindo assim o cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos para o local em sede de PDM.

Relativamente aos espaços destinados a equipamento colectivo e zona verde colectiva, verifica-se que as zonas verdes estão bem distribuídas em função da ocupação dos lotes no terreno, e encontram-se devidamente tratadas, permitindo o usufruto destes espaços. Já o mesmo não se pode dizer em relação à área cedida para equipamento público de utilização colectiva, que não é mais, do que a área menos potenciada para ser utilizada com qualquer tipo de equipamento. O declive acentuado de parte da área cedida e a

grande diferença de cota entre a plataforma da mesma em relação ao arruamento que a serve, retira a este espaço a qualificação necessária para contribuir efectivamente para o ordenamento do espaço urbano onde se integra.

Estes espaços totalizam uma área de 17817,37m².

Actualmente estão apenas ocupados 3 lotes, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 33,3%.

Tabela 30 - Ficha de caracterização do loteamento nº 29

Nº de Alvará - 06/04	
Promotores - Predial da Corredoura, S.A.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização - Quinta dos Negreiros - Covilhã	
Área total do terreno -	36415,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	3925,32 m ²
Área total de intervenção -	36415,00 m ²
Área total de implantação -	3801,87 m ²
Área total de construção acima do solo -	21849,00 m ²
Número total de lotes -	9
Número máximo de fogos -	199
Volume total de construção -	63723,62 m ³
Índice de implantação -	0,10 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,60 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,75 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	54,65 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	32489,68 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	8116,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	9701,37 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	14672,31 m ²
Número total de estacionamentos -	351
nº de estacionamentos públicos -	100
nº de estacionamentos privados -	251

3.30 Loteamento nº 30 - Bequatro - Construções Unipessoal, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 07/04 e denominado de "Bequatro - Construções Unipessoal, Lda."

Localizada junto ao Eixo Viário T.C.T., freguesia do Tortosendo, esta urbanização de nome Bela Vista, foi projectada para ser realizada em duas fases. Actualmente, apenas na 1ª fase foram concluídas as obras e urbanização.

A área de intervenção totaliza 69740,00m², onde foram previstos 69 lotes, 56 na 1ª fase e os restantes na 2ª fase. A 1ª fase é constituída por lotes destinadas a habitação unifamiliar e a 2ª fase por lotes destinados a habitação colectiva.

Foram previstas cedências ao domínio público num total de 21989,80m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 59 - Vista aérea do loteamento nº 30 e zona envolvente

3.30.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está totalmente inserido em Zona Urbanizável de nível 1.

3.30.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Baixa Densidade em Solo cuja Urbanização é possível Programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,10 e 0,10.



Imagem 60 - Zonas de cedência destinadas a zona verde e equipamento público no loteamento nº 30, apresentando falta de manutenção e densa vegetação respectivamente.

Nesta operação de loteamento verifica-se que as cedências se situam distribuídas pelas duas fases da urbanização. Na 1ª fase estão as cedências destinadas a zonas verdes públicas de utilização colectiva e na 2ª fase as zonas de cedência para equipamento público de utilização colectiva. Ora, dadas as circunstâncias resultantes das obras de urbanização se desenvolverem em fases distintas, deveria o município ter salvaguardado a hipótese da 2ª fase nunca ser urbanizada, privando o município da utilização das áreas de equipamento público.

Parece razoável que esta operação de loteamento deveria ter sido dividida em dois licenciamento distintos e emitidos dois alvarás de loteamento, até porque, o prédio a lotear se encontra dividido fisicamente por caminho público.

Assim, estariam salvaguardados os interesses do município relativamente às áreas de cedência ou possíveis compensações em numerário ou espécie.

As áreas públicas de cedência para zonas verdes encontram-se executadas, no entanto, nota-se a falta de manutenção destes espaços, o que os torna de certa forma banidos de utilização pelos moradores e transeuntes. Estes espaços totalizam uma área de 10280,20m².

A 1ª fase tem uma taxa de ocupação elevada, que rondará os 75%.

Tabela 31 - Ficha de caracterização do loteamento nº 30

Nº de Alvará - 07/04	
Promotores - Bequatro - Construções Unipessoal, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta da Bela Vista - Tortosendo
Área total do terreno -	69740,00 m ²
Área total afecta aos lotes -	45154,40 m ²
Área total de intervenção -	69740,00 m ²
Área total de implantação -	12450,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	31390,00 m ²
Número total de lotes -	69
Número máximo de fogos -	134
Volume total de construção -	94170,00 m ³
Índice de implantação -	0,18 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,45 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,35 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	19,21 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	21989,80 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	5205,10 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	5075,10 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	11709,60 m ²
Número total de estacionamentos -	309
nº de estacionamentos públicos -	119
nº de estacionamentos privados -	190

3.31 Loteamento nº 31 - Brito & Xavier, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 08/04, denominado de "Brito & Xavier, S.A." Esta operação de loteamento está localizada num prédio abrangido pela freguesia do Teixoso e do Canhoso. Servido pelo eixo urbano T.C.T. este loteamento está destinado na

sua maioria a habitação unifamiliar isolada ou em banda, no entanto, possui também lotes destinados a habitação colectiva, comércio, serviços e restauração e bebidas. A área de intervenção totaliza 169109,00m², permanecendo ainda uma parcela restante com 51331,00m². Foram constituídos 135 lotes onde se prevê a constituição de 401 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 68897,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.

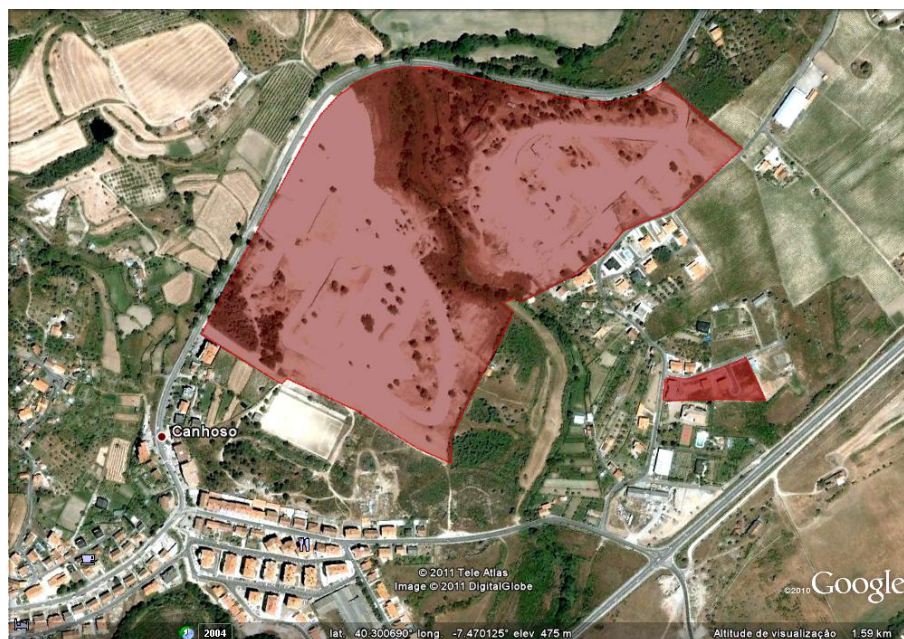


Imagem 61 - Vista aérea do loteamento nº 31 e zona envolvente

3.31.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por várias classificações, nomeadamente por Zona Urbanizável de nível 1 (índice 0,60), Áreas Agrícolas Complementares e de Protecção e Enquadramento e Áreas a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidro-Agrícola da Cova da Beira. Constata-se a existência de um número significativo de lotes dentro de áreas onde as operações de loteamento são interditas.

3.31.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Alta Densidade em Solo cuja Urbanização é possível Programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,65 e 0,25.



Imagem 62 - Zona de cedência do loteamento nº 31, completamente invadidas por vegetação, impossibilitando a sua utilização

Não sendo um caso isolado, verifica-se que a publicação do PUGC foi preponderante para a resolução de problemas graves nesta operação de loteamento, tendo em conta, que a sua aprovação em áreas onde seria interdito lotear, resultariam na nulidade do procedimento.

Relativamente às áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva, estão sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público. Estes espaços que totalizam uma área de 10549,00m² encontram-se com densa vegetação, não dignificando o local.

Dado o número elevado de lotes, estima-se que a percentagem de ocupação dos lotes se situe entre os 10 a 15%.

Tabela 32 - Ficha de caracterização do loteamento nº 31

Nº de Alvará - 08/04		
Promotores - Brito & Xavier, S.A.		
	Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
	Localização -	Quinta da Ponte Terra - Canhoso/Teixoso
Área total do terreno -	220440,00	m ²
Área total afecta aos lotes -	100212,00	m ²
Área total de intervenção -	169109,00	m ²
Área total de implantação -	46211,00	m ²
Área total de construção acima do solo -	79544,00	m ²
Número total de lotes -	135	
Número máximo de fogos -	367	
Volume total de construção -	238632,00	m ³
Índice de implantação -	0,27	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,47	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,41	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	21,70	nº de fogos/ha
	Áreas total cedida ao domínio público municipal -	68897,00 m ²
	estacionamento público -	A m ²
	espaços verdes e de utilização colectiva -	13942,00 m ²
	equipamentos de utilização colectiva -	10549,00 m ²
	passelos de peões -	B m ²
	áreas de circulação automóvel:	
	faixa de rodagem -	C m ²
	baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
	A+B+C+D -	44406,00 m ²
	Número total de estacionamentos -	1043
	nº de estacionamentos públicos -	478
	nº de estacionamentos privados -	565

3.32 Loteamento nº 32 - António Ferreira Gonçalves

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 02/05, denominado por "António Ferreira Gonçalves".

Localizada na Quinta da Alâmpada, freguesia da Boidobra, esta operação de loteamento desenvolve-se junto a uma urbanização anterior a 1999, e prevê a constituição de 43 lotes de tipologia unifamiliar. Os arruamentos da urbanização ligam à rede viária local a Nascente e a Ponte da área de intervenção.

A área de intervenção totaliza 33362,88m², foram previstas cedências ao domínio público num total de 12660,88m², destinadas a espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 63 - Vista aérea do loteamento nº 32 e zona envolvente

3.32.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbanizável de nível 1 em Áreas a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira.

3.32.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo cuja Urbanização é Possível Programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 64 - Zonas destinadas a zona verde e equipamento público no loteamento nº 32 sem qualquer tipo de utilização

De acordo com a contextualização nos instrumentos de planeamento, verificou-se que esta operação foi licenciada com a inclusão de pelo menos 4 lotes em Áreas a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira. De acordo com o Regulamento do PDM, nesta classe de espaços é interdito o loteamento urbano, o que poderia constituir a nulidade do procedimento. No entanto, em sede do PUGC, o município corrigiu a classificação da área de intervenção desta operação de loteamento, de forma a legitimá-lo com o plano actualmente em vigor.

Verifica-se em relação às áreas cedidas para espaços públicos colectivos, que não foram ainda objecto de qualquer intervenção ou tratamento, encontrando-se conforme terreno original. Estes espaços totalizam uma área de 4004,25m².

Não existe qualquer lote com ocupação, conferindo à urbanização uma taxa de ocupação de 0,00%

Tabela 33 - Ficha de caracterização do loteamento nº 32

Nº de Alvará - 02/05

Promotores - António Ferreira Gonçalves

Matriz -		
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
Localização -		Quinta da Alâmpada - Boidobra
Área total do terreno -	41479,63	m ²
Área total afectada aos lotes -	20702,00	m ²
Área total de intervenção -	33362,88	m ²
Área total de implantação -	5504,50	m ²
Área total de construção acima do solo -	10838,00	m ²
Número total de lotes -	43	
Número máximo de fogos -	46	
Volume total de construção -	33586,50	m ³
Índice de implantação -	0,16	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,32	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,01	m ³ /m ²
Densidade habitacional -	13,79	nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	12660,88	m ²
estacionamento público -	A	m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	2479,25	m ²
equipamentos de utilização colectiva -	1525,00	m ²
passadiços de peões -	B	m ²
áreas de circulação automóvel:		
faixa de rodagem -	C	m ²
baixas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m ²
A+B+C+D -	8656,63	m ²
Número total de estacionamentos -	155	
nº de estacionamentos públicos -	42	
nº de estacionamentos privados -	113	

3.33 Loteamento nº 33 - Soconstrutor - Sociedade de Construções do Tortosendo, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 03/05, denominado por Soconstrutor - Sociedade de Construções do Tortosendo, Lda.

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito em Parede do Guerra, freguesia do Tortosendo está servido a Sul e a Nascente pela E.N. 230 e a Estrada do Colégio e a Norte por arruamento público.

Esta operação desenvolve-se ao longo de um arruamento proposto e constitui-se por 14 lotes destinados a habitação.

A área de intervenção totaliza 7169,00m².

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 4513,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 65 - Vista aérea do loteamento nº 33 e zona envolvente

3.33.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbana, junto a área consolidada e em Áreas de Protecção e Valorização Ambiental.

3.33.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se que apenas parte da área loteada está inserida no PUGC, nomeadamente em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15. A área restante corresponde à área identificada em Áreas de Protecção e Valorização Ambiental.



Imagem 66 - Zona de cedência destinada a equipamento de utilização colectiva no loteamento nº 33 com densa vegetação

Face à contextualização com os instrumentos de planeamento, verifica-se que a área de cedência para o domínio público destinada à implementação de equipamento colectivo está inserida em áreas da REN. Tendo em conta que as áreas cedidas para equipamento público deverão estar livres de restrições de utilidade pública ou servidão administrativa que condicionem a sua utilização, não deveria o município ter aceite tal cedência.

As áreas cedidas para espaços públicos colectivos totalizam uma área de 1750,00m², encontrando-se a área cedida para instalação de equipamento público com densa vegetação.

Encontram-se 4 lotes ocupados, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de lotes de 28,57%.

Tabela 34 - Ficha de caracterização do loteamento nº 33

Nº de Alvará - 03/05	
Promotores - Soconstrutor - Sociedade de Construções do Tortosendo, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta da Parede do Guerra - Tortosendo
Área total do terreno -	7169,00 m ²
Área total afecta aos lotes -	2656,00 m ²
Área total de intervenção -	7169,00 m ²
Área total de implantação -	1816,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	3570,00 m ²
Número total de lotes -	14
Número máximo de fogos -	14
Volume total de construção -	12151,00 m ³
Índice de implantação -	0,25 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,50 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,69 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	19,53 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	4513,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	860,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	890,00 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
balas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	2763,00 m ²
Número total de estacionamentos -	48
nº de estacionamentos públicos -	20
nº de estacionamentos privados -	28

3.34 Loteamento nº 34 - Maria José Serra F. Arnault Duarte

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 04/05 e denominado por “Maria José Serra F. Arnault Duarte”.

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito no Refúgio, freguesia da Boidobra, e tem acesso directo à Rua do Grupo Desportivo e Recreativo do Refúgio. Todos os lotes estão destinados a habitação unifamiliar.

A área de intervenção totaliza 10617,10m², onde foram constituídos 14 lotes com 14 fogos na totalidade.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 3160,20m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 67 - Vista aérea do loteamento nº 34 e zona envolvente

3.34.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido na sua totalidade em Zona Urbanizável de nível 1.

3.34.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo cuja Urbanização é possível Programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 68 - Zona de cedência utilizada para instalação de depósito de água para abastecimento público e zona verde pública no loteamento nº 34

Actualmente a urbanização encontra-se com os índices de ocupação e construção esgotados, tendo em conta, os índices actuais em sede de PUGC e os índices efectivos. Verifica-se a utilização das áreas de cedência para utilização pública de equipamento e zona verde, para os fins a que se destinam, nomeadamente a inclusão de um depósito de água na zona destinada a equipamento de utilização pública, e o ajardinamento de toda a zona verde, concentrado numa única mancha, permitindo a sua fruição pelos moradores e transeuntes.

Estes espaços que totalizam uma área de 1289,00m².

Encontram-se 5 lotes ocupados, o que perfaz uma taxa de ocupação dos lotes de 37,71%.

Tabela 35 - Ficha de caracterização do loteamento nº 34

Nº de Alvará - 04/05	
Promotores - Maria José Serra F. Arnault Duarte	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	Matriz -
Localização - Refúgio - Boidobra	
Área total do terreno -	253097,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	7456,90 m ²
Área total de intervenção -	10617,10 m ²
Área total de implantação -	1810,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	3980,00 m ²
Número total de lotes -	14
Número máximo de fogos -	14
Volume total de construção -	11940,00 m ³
Índice de implantação -	0,17 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,37 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,12 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	13,19 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	3160,20 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	421,20 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	867,80 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	1871,20 m ²
Número total de estacionamentos -	42
nº de estacionamentos públicos -	14
nº de estacionamentos privados -	28

3.35 Loteamento nº 35 - Plani-Lote, Empreendimentos Imobiliários

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 05/05, denominado de "Plani-Lote, Empreendimentos Imobiliários".

Esta operação de loteamento está localizada na Quinta do Vale das Donas - Matamouros, freguesia do Tortosendo, e está servido por arruamento público a Nascente da urbanização. Todos os lotes estão destinados a habitação unifamiliar.

A área de intervenção totaliza 10166,00m², onde foram constituídos 12 lotes com um máximo de 12 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 4591,00m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.

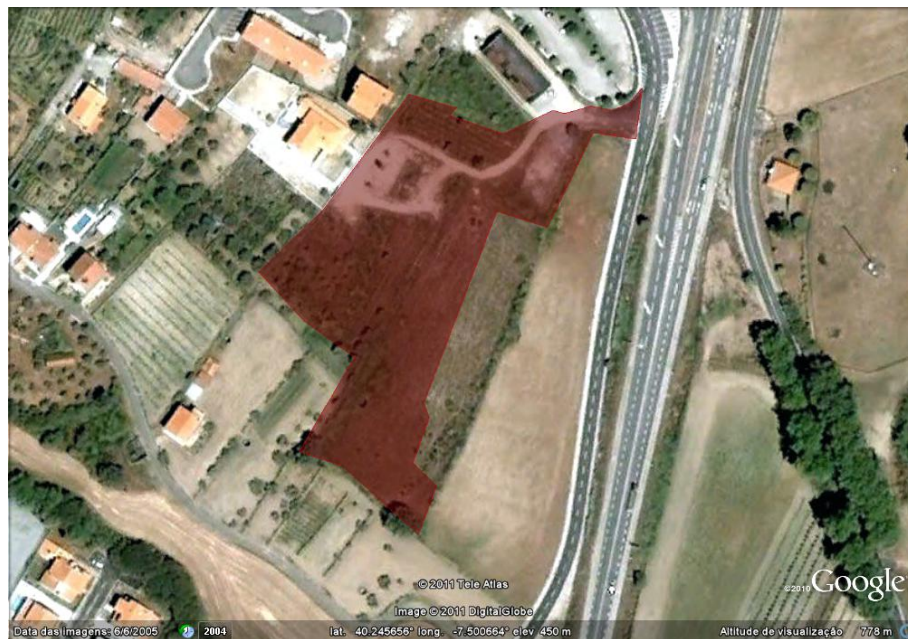


Imagem 69 - Vista aérea do loteamento nº 35 e zona envolvente

3.35.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está classificado como Zona Urbanizável de nível 1.

3.35.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 70 - Áreas de cedências de utilização pública totalmente executadas, com a instalação de um parque infantil e ajardinamento com tout-venant no loteamento nº35

As áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva e verde público estão tratadas e ocupadas com o uso para que foram cedidas. Estes espaços totalizam uma área de 736,00m².

Existem 9 lotes já ocupados com construções, perfazendo uma taxa de ocupação dos lotes próxima dos 75%.

Tabela 36 - Ficha de caracterização do loteamento nº 35

Nº de Alvará - 05/05	
Promotores - Plani-Lote - Empreendimentos Imobiliários	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Vale das Donas - Mata Mouros - Tortosendo
Área total do terreno -	12500,00 m ²
Área total afecta aos lotes -	5575,00 m ²
Área total de intervenção -	10166,00 m ²
Área total de implantação -	2345,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	4280,00 m ²
Número total de lotes -	12
Número máximo de fogos -	12
Volume total de construção -	12840,00 m ³
Índice de implantação -	0,23 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,42 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,26 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	11,80 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	4591,00 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	371,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	365,00 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	3855,00 m ²
Número total de estacionamentos -	27
nº de estacionamentos públicos -	15
nº de estacionamentos privados -	12

3.36 Loteamento nº 36 - Programa de Realojamento - Tortosendo - CMC

Esta operação de loteamento foi aprovada pelo alvará nº 01/06, denominado de "Programa de Realojamento - Tortosendo - CMC".

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito em Tortosendo, contíguo à malha urbana da freguesia, e está servido por vários arruamentos públicos.

Esta urbanização está inserida num Programa de Realojamento com Habitação a Custos Controlados, realizada pela Câmara Municipal da Covilhã. Foram previstos usos distintos nos lotes, sendo a sua maioria destinados a habitação colectiva, existindo também 1

fracção destinada a comércio / serviços e 1 fracção destinada a restaurante / café ou similares.

A área de intervenção totaliza 30861,00m², onde foram constituídos 18 lotes com 150 fracções na totalidade.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 24453,65m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 71 - Vista aérea do loteamento nº 36 e zona envolvente

3.36.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Áreas de Protecção e Valorização Ambiental e em Zona Urbana numa área residual.

3.36.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 72 - Zonas de cedências do loteamento nº 36 onde se verifica que à excepção de um pequeno parque infantil todos os espaços colectivos estão devolutos

De acordo com a contextualização com o instrumento de planeamento em vigor à data da emissão do alvará de loteamento, verifica-se que o prédio onde ocorre a operação urbanística se encontra quase na totalidade em Áreas de Protecção e Valorização Ambiental. No entanto, desconhece-se se a CMC pediu a desafecção desta área da Reserva Ecológica Nacional à CCDRC (Comissão de Coordenação da Região Centro).

As áreas cedidas para utilização pública destinadas à instalação de equipamento público e zonas verdes públicas estão sem qualquer utilização, excepto uma pequena área onde existe um pequeno parque infantil em más condições de utilização, devido à utilização indevida e possíveis actos de vandalismo.

As áreas de cedência destinadas a espaços colectivos totalizam 18557,91m² apresentam-se devolutas, servindo alguns locais para depósito de lixos.

O índice de ocupação dos lotes é de 100%.

Tabela 37 - Ficha de caracterização do loteamento nº 36

Nº de Alvará - 01/06

Promotores - Programa de Realojamento - Tortosendo

Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Tortosendo - Covilhã
Área total do terreno -	30861,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	3538,38 m ²
Área total de intervenção -	30861,00 m ²
Área total de implantação -	3538,38 m ²
Área total de construção acima do solo -	14152,35 m ²
Número total de lotes -	18
Número máximo de fogos -	148
Volume total de construção -	39448,10 m ³
Índice de implantação -	0,11 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,46 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,28 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	47,96 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	24453,65 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	12830,31 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	5727,60 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel -	
faixa de rodagem -	C m ²
balas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	5895,74 m ²
Número total de estacionamentos -	228
nº de estacionamentos públicos -	0
nº de estacionamentos privados -	228

3.37 Loteamento nº 37 - Covialvi - Construções, Lda.

Esta operação de loteamento foi aprovada pelo alvará nº 02/06, denominada de "Covialvi - Construções, Lda".

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta da Pêra Longa, freguesia do Tortosendo, e está servido pela via de acesso entre o Eixo Viário T.C.T. e a Variante à E.N. 18.

A área de intervenção totaliza 5173,25m², onde foram constituídos 3 lotes destinados a habitação colectiva, que comportam um máximo de 29 fogos.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 4165,45m² destinados a espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 73 - Vista aérea do loteamento nº 37 e zona envolvente

3.37.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, a área de intervenção do prédio loteado está abrangida por uma única categoria de espaços, designadamente em Zona Urbana. A parcela restante do prédio original está classificada como Zona Agrícola, nomeadamente em Área a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidro-agrícola da Cova da Beira.

3.37.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,40 e 0,20.



Imagem 74 - Zonas de cedência do loteamento nº 37 com a implementação de um pequeno parque infantil como equipamento de utilização colectiva (imagem da esquerda e centro) e zonas verdes por executar (imagem da direita)

De acordo com a actual contextualização com os instrumentos de planeamento em vigor no local, verifica-se que pelo menos o índice de construção já está ultrapassado, tendo em conta que actualmente o índice máximo de construção para o local é de 0,40 e o índice aprovado em sede de PDM foi de 0,60.

A área cedida destinada a equipamento público de utilização colectiva, está ocupada com um parque infantil, no entanto, a área destinada a zona verde pública não tem qualquer tratamento.

A área não tratada com uma área de 1584,00m², localiza-se na zona tardoz da urbanização e confina directamente com uma zona de cedência para equipamento de utilização pública de outra operação de loteamento (alvará de loteamento nº 03/01).

Não existe qualquer ocupado, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 0,00%.

Tabela 38 - Ficha de caracterização do loteamento nº 37

Nº de Alvará - 02/06		
Promotores - Coviálvi - Construções, Lda.		
	Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -		
	Localização -	Quinta da Pera Longa - Tortosendo
Área total do terreno -	6513,45	m2
Área total afecta aos lotes -	1008,00	m2
Área total de intervenção -	5173,45	m2
Área total de implantação -	1008,00	m2
Área total de construção acima do solo -	3168,00	m2
Número total de lotes -	3	
Número máximo de fogos -	29	
Volume total de construção -	9504,00	m3
Índice de implantação -	0,19	(Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,61	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,84	m3/m2
Densidade habitacional -	56,06	nº de fogos/ha
	Áreas total cedida ao domínio público municipal -	4165,45 m2
	estacionamento público -	A m2
	espaços verdes e de utilização colectiva -	1584,00 m2
	equipamentos de utilização colectiva -	1060,60 m2
	passeios de peões -	B m2
	áreas de circulação automóvel:	
	faixa de rodagem -	C m2
	baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m2
	A+B+C+D -	1520,85 m2
	Número total de estacionamentos -	42
	nº de estacionamentos públicos -	15
	nº de estacionamentos privados -	27

3.38 Loteamento nº 38 - Henrique Candeias, Lda. e José Cardoso Simão & Filhos, Lda.

Este loteamento foi aprovado no alvará nº 04/06 e denominado por “Henrique Candeias, Lda. e José Cardoso Simão & Filhos, Lda.”

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta dos Caldeirões, e está servido por via de acesso ao centro da cidade. Os lotes estão destinados a habitação, comércio e serviços.

A área de intervenção totaliza 53120,00m², onde foram constituídos 16 lotes com 319 fracções na totalidade.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 46204,28m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 75 - Vista aérea do loteamento nº 38e zona envolvente

3.38.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente por maioria em Zona Urbanizável de nível 1 e por Zona Urbana em espaço consolidado, a que correspondem os parâmetros urbanísticos constantes n Regulamento do PDM, nomeadamente nos artigos, 7º, 8º, 9º e 10º.

3.38.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão em duas categorias diferentes, nomeadamente em Zonas Urbanas de Alta Densidade e em Zonas de Alta Densidade em Solo cuja Urbanização é Possível Programar, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,65 e 0,25.



Imagem 76 - Zonas de cedência destinadas a espaços públicos colectivos do loteamento nº 38 com zonas verdes e equipamento executados

Face à contextualização do loteamento com os planos de ordenamento em vigor para o local, constata-se que à data da emissão do respectivo alvará de loteamento, todos os parâmetros urbanísticos foram cumpridos. O mesmo se passa com o PUGC, cumprindo-se também todos os parâmetros constantes neste plano.

As áreas cedidas encontram-se actualmente em razoável estado de conservação, estando todas tratadas e ocupadas por vários equipamentos de utilização colectiva.

De salientar que a área cedida para equipamento público de utilização colectiva foi totalmente disponibilizada à Faculdade de Medicina, sendo o local ocupado por vários campos desportivos (ténis, andebol, basquetebol, futebol, e.t.c.).

As cedências para zonas de utilização colectiva totalizam uma área de 17405,29m².

A taxa de ocupação dos lotes é actualmente de 0,00%.

Tabela 39 - Ficha de caracterização do loteamento nº 38

Nº de Alvará - 04/06	
Promotores - Henrique Candeias - Construção de Edifícios, Lda. e José Cardoso Simão & Filhos, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta dos Caldeirões - Covilhã
Área total do terreno -	53120,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	6915,72 m ²
Área total de intervenção -	53120,00 m ²
Área total de implantação -	5865,30 m ²
Área total de construção acima do solo -	31266,06 m ²
Número total de lotes -	16
Número máximo de fogos -	238
Volume total de construção -	75907,86 m ³
Índice de implantação -	0,11 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,59 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,43 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	44,80 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	46204,28 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	6430,17 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	10975,12 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel -	
faixa de rodagem -	C m ²
balas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	28798,99 m ²
Número total de estacionamentos -	611
nº de estacionamentos públicos -	178
nº de estacionamentos privados -	433

3.39 Loteamento nº 39 - Laurentino de Almeida

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 01/07 e denominado por "Laurentino de Almeida".

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito nos Penedos Altos, e está servido pela E.N. 18 a Sul, por arruamento público a Poente e a Norte.

A área de intervenção totaliza 35895,23m², onde foram constituídos 30 lotes com usos habitacionais e comerciais, num total de 172 fogos e 12 comércios.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 20219,45m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 77 - Vista aérea do loteamento nº 39 e zona envolvente

3.39.1 PPPA (Plano de Pormenor dos Penedos Altos)

A operação de loteamento decorreu através de iniciativa privada, e de acordo com a implementação do PPPA. A aprovação desta operação urbanística ocorreu anteriormente à ratificação do Plano de Pormenor dos Penedos Altos⁴⁵. A área abrangida pelo Plano trata em pormenor uma área incluída no Plano de Urbanização da Grande Covilhã⁴⁶.

3.39.2 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido na sua totalidade em Zona Urbana consolidada, com os parâmetros urbanísticos definidos em Regulamento (ver artigos 7º e 8º).

3.39.3 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Área de Intervenção do Programa Polis, nomeadamente em zona de elaboração do PU do Vale da Ribeira da Carpinteira.

⁴⁵ Aviso n.º 15048/2010, constante no Diário da República, 2.ª série — N.º 146 — 29 de Julho de 2010.

⁴⁶ Publicado no Diário da República, 2ª Série - Nº 147 - 30 de Julho de 2010.



Imagem 78 - Zonas de cedência destinadas a espaços de utilização colectiva apenas com a implementação de um pequeno parque infantil

Verifica-se que à data da emissão do alvará de loteamento, o instrumento de planeamento em vigor era o PDM, pelo que o índice de construção aprovado no licenciamento desta operação de loteamento urbano estava largamente excedido. Com a publicação do PPPA, constata-se a observância de todos os parâmetros estabelecidos no referido plano, o que actualmente confere legitimidade ao alvará de loteamento.

As áreas cedidas destinadas a espaços colectivos, nomeadamente as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva e verde público, num total de 11078,13m², estão sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público, excepto um pequeno parque infantil.

A taxa de ocupação dos lotes é actualmente de 0,00%.

Tabela 40 - Ficha de caracterização do loteamento n° 39

N° de Alvará - 01/07	
Promotores - Eng. Laurentino de Almeida	
Matriz -	
N° de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Penedos Altos - Covilhã
Área total do terreno -	35895,23 m ²
Área total afectada aos lotes -	15216,77 m ²
Área total de intervenção -	35895,23 m ²
Área total de implantação -	7186,56 m ²
Área total de construção acima do solo -	24204,91 m ²
Número total de lotes -	30
Número máximo de fogos -	172
Volume total de construção -	81815,76 m ³
Índice de implantação -	0,20 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,67 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	2,28 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	47,92 n° de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	20219,45 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	5768,27 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	5309,86 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baias de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	9141,32 m ²
Número total de estacionamentos -	297
n° de estacionamentos públicos -	110
n° de estacionamentos privados -	187

3.40 Loteamento n° 40 - Cristóvão Candeias, Investimentos Imobiliários, Lda.

Este loteamento foi aprovado com a emissão do alvará n° 02/07 e denominado de "Cristóvão Candeias, Investimentos Imobiliários, Lda."

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito na Quinta das Palmeiras, freguesia de Santa Maria, e confronta a Norte e a Sul com espaço público, nomeadamente a Alameda Europa e a Rua Centro de Artes. Os lotes estão destinados a habitação colectiva e comércio.

A área de intervenção totaliza 2634,70m², onde foram constituídos 2 lotes com a previsão de 56 fogos e 8 comércios, perfazendo um total de 64 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 1118,70m² para espaços verdes de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 79 - Vista aérea do loteamento nº 40 e zona envolvente

3.40.1 PPP (Plano de Pormenor da Palmeira)

A operação de loteamento decorreu através de iniciativa privada, e de acordo com a implementação do PPP. A aprovação desta operação urbanística ocorreu com o Plano de Pormenor da Palmeira⁴⁷.

A área abrangida pelo Plano trata em pormenor uma área incluída no Plano de Urbanização da Grande Covilhã⁴⁸.

⁴⁷ Aviso n.º 10481/2009, constante no Diário da República, 2.ª série — N.º 107 — 3 de Junho de 2009.

⁴⁸ Publicado no Diário da República, 2ª Série - Nº 147 - 30 de Julho de 2010.

3.40.2 PDM

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.

3.40.3 PUGC

Não aplicável, pois a operação urbanística foi aprovada com base no PPP, actualmente em vigor na sua versão de revisão.



Imagem 80 - Vista geral do loteamento apenas com zona verde pública na envolvente dos lotes

As áreas cedidas são as definidas nos parâmetros constantes na planta de síntese do PPP, não se prevendo neste prédio a cedência de qualquer área destinada a equipamento público colectivo. Foi cedida apenas área destinada a zona verde pública, que totaliza 756,28m².

Este espaço encontra-se tratado e utilizado de acordo com o uso para que foi cedido.

A taxa de ocupação do loteamento encontra-se nos 50%.

Tabela 41 - Ficha de caracterização do loteamento nº 40

Nº de Alvará - 02/07	
Promotores - Cristóvão Candeias - Investimentos Imobiliários, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Quinta das Palmeiras - Covilhã
Área total do terreno -	2634,70 m ²
Área total afectada aos lotes -	1516,00 m ²
Área total de intervenção -	2634,70 m ²
Área total de implantação -	952,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	8282,00 m ²
Número total de lotes -	2
Número máximo de fogos -	56
Volume total de construção -	23380,00 m ³
Índice de implantação -	0,36 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	3,14 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	8,87 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	212,55 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	1118,70 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	756,28 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	0,00 m ²
passoios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	362,42 m ²
Número total de estacionamentos -	84
nº de estacionamentos públicos -	0
nº de estacionamentos privados -	84

3.41 Loteamento nº 41 - Sociedade de Construções Jorge & Estevão, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 01/08 e denominado por “Sociedade de Construções Jorge & Estevão, Lda.”

Esta operação de loteamento está localizada num prédio sito nas Trapas ou Fragas, na freguesia da Vila do Carvalho. Os acessos à urbanização localizam-se a Poente e a Nascente, permitindo com o novo arruamento fazer um novo acesso entre duas zonas distintas da freguesia. Todos os lotes estão destinados a habitação unifamiliar geminada e em banda.

A área de intervenção totaliza 4834,87m², onde foram constituídos 6 lotes com 6 fracções na totalidade.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 2351,17m² para espaços destinados a equipamento público, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 81 - Vista aérea do loteamento nº 41 e zona envolvente

3.41.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente e por maioria em Zona Urbanizável de nível 1 e numa área residual por Zona Urbana em espaço consolidado.

3.41.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em Solo Urbano, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 82 - Vista geral do arruamento que serve o loteamento nº 41

De acordo com os parâmetros urbanísticos definidos para o local pelo actual instrumento de planeamento em vigor (PUGC), esta operação de loteamento actualmente não seria possível, devido ao índice de ocupação e construção proposto de 0,20 e 0,35 respectivamente.

Nesta operação de loteamento urbano, ao contrário das políticas de ordenamento do território normalmente aplicadas, a Câmara Municipal não aceitou a área de cedência destinada a zona verde pública, de acordo com o estabelecido no artigo 44º do RJUE, com a redacção actual dada pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de Março, aplicando para o efeito os artigos 34º, 35º e 36º do RMUEC (Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação da Covilhã). Para o efeito foram pagas compensações ao município em numerário.

Também na área cedida para equipamento público de utilização colectiva a Câmara Municipal solicitou a instalação de um parque infantil devidamente pavimentado e vedado.

A área cedida destinada a equipamento público totaliza 327,70m², e encontra-se em bom estado de conservação.

A urbanização não possui qualquer edifício construído.

Tabela 42 - Ficha de caracterização do loteamento nº 41

Nº de Alvará - 01/08	
Promotores - Sociedade de Construções Jorge & Estevão, Lda	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Sítio das Trapas ou fragas - Vila do Carvalho
Área total do terreno -	6466,67 m ²
Área total afecta aos lotes -	2483,70 m ²
Área total de intervenção -	4834,87 m ²
Área total de implantação -	814,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	1696,60 m ²
Número total de lotes -	6
Número máximo de fogos -	6
Volume total de construção -	4485,14 m ³
Índice de implantação -	0,17 (Implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,35 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	0,93 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	12,41 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	2351,17 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	0,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	327,70 m ²
passeios de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	2023,47 m ²
Número total de estacionamentos -	20
nº de estacionamentos públicos -	8
nº de estacionamentos privados -	12

3.42 Loteamento nº 42 - Marques & Saraiva, Construção Civil, Lda.

Este loteamento foi aprovado pelo alvará nº 02/08 e denominado por "Marques & Saraiva, Construção Civil, Lda."

Esta operação de loteamento está localizada no Sítio do Ribeiro Negro, freguesia da Boidobra. A área loteada desenvolve-se desde o Eixo Viário T.C.T a Poente e a linha-férrea da Beira Baixa a Nascente. O uso previsto é maioritariamente de habitação unifamiliar, existindo no entanto, a previsão de um lote destinado a habitação colectiva e comércio.

A área de intervenção totaliza 38277,00m², onde foram constituídos 37 lotes com um número máximo de 76 fogos e 2 comércios, perfazendo um total de 78 fracções.

Foram efectuadas cedências ao domínio público num total de 16725,60m² para espaços verdes de utilização colectiva, equipamento público de utilização colectiva, arruamentos, estacionamento e passeios.



Imagem 83 – Vista aérea do loteamento nº 42 e zona envolvente

3.42.1 PDM

Segundo a Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã, o prédio está abrangido por duas classificações, designadamente por maioria em Zona Urbanizável de nível 1 e por Áreas de Grande Aptidão Agrícola numa área de valor residual a Sul da propriedade.

3.42.2 PUGC

Em sede da carta de Zonamento do PUGC, verifica-se a inclusão de toda a área loteada em Zonas de Média Baixa Densidade em “solo cuja urbanização seja possível programar”, cujos índices de construção e ocupação são respectivamente 0,25 e 0,15.



Imagem 84 - Zonas de cedência do loteamento nº 42 com o tratamento de uma zona verde integrada no arranjo da rede viária (imagem da direita) e restantes zonas com densa vegetação e depósito de entulhos.

De acordo com os parâmetros urbanísticos definidos para o local pelo actual instrumento de planeamento em vigor, esta operação de loteamento actualmente não seria possível, devido ao índice de construção proposto de 0,56.

No entanto, foi desafectada a área de grande aptidão agrícola existente em sede de planta de ordenamento do PDM, e que salvo o devido rigor abrangia alguns dos lotes previstos a Sul da urbanização.

Relativamente às áreas de cedência destinadas a espaços colectivos, nomeadamente as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva e verde público, estão na sua maioria sem qualquer utilização ou instalação de qualquer equipamento público, exceptuando-se a área destinada a zona verde pública existente entre o Eixo Viário T.C.T. e o arruamento existente destinado a mudanças de direcção. Constata-se mais uma vez que a zona cedida destinada a equipamento público se encontra num local de topografia acentuada, o que acarretará um custo acrescido numa possível instalação de equipamento público.

À excepção da área destinada a verde público com um total de 2800,00m², a restante área de 3133,00m² encontra-se sem qualquer utilização, e, a ser coberta por densa vegetação.

Não existem lotes ocupados, o que confere à urbanização uma taxa de ocupação de 0,00%.

Tabela 43 - Ficha de caracterização do loteamento nº 42

Nº de Alvará - 02/08	
Promotores - Marques & Saraiva - Construção Civil, Lda.	
Matriz -	
Nº de descrição na Conservatória do Registo predial da Covilhã -	
Localização -	Ribeiro Negro - Eixo T.C.T. - Boidobra
Área total do terreno -	45882,00 m ²
Área total afectada aos lotes -	21551,40 m ²
Área total de intervenção -	38277,00 m ²
Área total de implantação -	8107,00 m ²
Área total de construção acima do solo -	16505,70 m ²
Número total de lotes -	37
Número máximo de fogos -	76
Volume total de construção -	64368,53 m ³
Índice de implantação -	0,21 (implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção -	0,43 (Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria -	1,68 m ³ /m ²
Densidade habitacional -	19,86 nº de fogos/ha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	16725,60 m ²
estacionamento público -	A m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	2800,00 m ²
equipamentos de utilização colectiva -	3133,00 m ²
passelos de peões -	B m ²
áreas de circulação automóvel:	
faixa de rodagem -	C m ²
baías de estacionamento (área total e número de lugares) -	D m ²
A+B+C+D -	10792,60 m ²
Número total de estacionamentos -	144
nº de estacionamentos públicos -	62
nº de estacionamentos privados -	82

C - ANÁLISE DOS DADOS RECOLHIDOS: CEDÊNCIAS vs VAZIOS URBANOS

Após a observação “in loco” de todas as urbanizações constantes neste estudo de caso, é premente tirar conclusões que se traduzam posteriormente em acções promotoras de soluções, e que visem “tratamentos” para as situações existentes e orientações precisas para o futuro.

Com a análise dos dados recolhidos, e tendo em conta os dados numéricos constantes na tabela nº 44, verifica-se que durante o intervalo de tempo em estudo foi urbanizada uma área de 1083663,05m², da qual resultaram a constituição de 840 lotes urbanos que suportam um máximo de 4034 fogos. Pode referir-se também que se verificou a cedência de uma área total de 633865,08m², que inclui as áreas cedidas destinadas às redes viárias, estacionamento públicos, passeios, espaços verdes de utilização colectiva e espaços destinados à instalação de equipamentos colectivos. De notar por outro lado, que desta área total 318340,71m² são referentes a espaços de utilização colectiva, sendo que 170455,67m² são de espaços verdes e de utilização colectiva e 147885,04m² de espaços de equipamento público colectivo. De referir que embora as áreas cedidas no seu todo resultem numa grande área, também é verdade que esta área resulta na maioria dos casos do somatório de pequenas parcelas, distribuídas avulsamente por toda a área da Grande Covilhã.

Perante tais constatações surge a questão: será o município capaz de responder às suas obrigações de equipar, manter e conservar todos estes espaços? Verificou-se que não!

Tabela 44 - Quadro sinóptico - Totais

Área total do terreno -	1082736,60	m ²
Área total afectada aos lotes -	442881,99	m ²
Área total de intervenção -	1083663,05	m ²
Área total de implantação -	205504,38	m ²
Área total de construção acima do solo -	648857,96	m ²
Número total de lotes -	840,00	
Número máximo de fogos -	4034,00	
Volume total de construção -	2843370,59	m ³
Índice de implantação médio -	0,19	(implantação prevista/área do terreno)
Índice de construção médio -	0,60	(Construção total prevista acima do solo/área do terreno)
Índice de volumetria médio -	2,62	m ³ /m ²
Densidade habitacional média -	37,23	nº de fogos/lha
Áreas total cedida ao domínio público municipal -	633865,08	m ²
estacionamento público -	A	m ²
espaços verdes e de utilização colectiva -	170455,67	m ²
equipamentos de utilização colectiva -	147885,04	m ²
passeios de peões -	B	m ²
áreas de circulação automóvel:		
faixa de rodagem -	C	m ²
baixas de estacionamento (área total e número de lugares) -	D	m ²
A+B+C+D -	315524,37	m ²
Número total de estacionamentos -	8594	
nº de estacionamentos públicos -	3271	
nº de estacionamentos privados -	5323	

No entanto, existe aqui um dado diferenciador entre as zonas verdes de utilização colectiva e as zonas de equipamento colectivo, designadamente no respeitante à utilização destes espaços. Convém explicar que as zonas verdes de utilização colectiva,

estão na sua maioria executadas, carecendo na maioria das vezes, apenas, de manutenção e conservação. Este facto, deve-se à posição do município, relativamente a estes espaços, sustentada com publicação do RMUE⁴⁹, que define no seu artigo 37º, que a execução e manutenção destas áreas até à recepção definitiva das obras de urbanização é da responsabilidade do promotor da operação urbanística, inclusivamente prevê que a manutenção e conservação destes espaços possa continuar a ser realizada pelo promotor através de contratos de cooperação entre as partes.

Não se percebe porém, o motivo pelo qual a Câmara Municipal não aplica o mesmo princípio relativamente às áreas de equipamento colectivo, pelo menos a partir da publicação do primeiro regulamento municipal⁵⁰, onde se prevê também a execução e a manutenção dos equipamentos colectivos.

Pelo estudo efectuada não se conseguiu encontrar qualquer relação entre os vazios urbanos resultantes das cedências e um determinado modelo padrão de loteamento. Assim, aqueles encontram-se em loteamentos de pequena ou grande dimensão, a Norte ou a Sul da “Grande Covilhã” e nos mais antigos e recentes.

CAPÍTULO 4 - CONCLUSÃO

Na procura de respostas a algumas questões formuladas, relativamente à criação de vazios urbanos, motivados pela existência de cedências de espaços colectivos sem utilização, pode-se concluir, que de acordo com contexto da definição de vazio urbano desta dissertação, eles efectivamente existem na “Grande Covilhã”.

A proliferação de urbanizações ao longo das últimas décadas foi o resultado de uma incoerente política económica, que fomentou o crédito fácil, provocando um crescimento urbanístico de fraca qualidade e mal planeado. O crescimento das cidades em geral e da

⁴⁹ Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, publicado em 01-07-2010, na 2ª série do Diário da República

⁵⁰ Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização publicado a 02-12-2004 no apêndice da 2ª série do Diário da República, Edital nº 773/2004

“Grande Covilhã” em particular tem-se realizado de uma forma avulsa e desconexa da génese dos seus centros urbanos.

Como se pôde observar pela análise do capítulo 3 e em consequência dos 42 estudos de caso de operações de loteamento a Câmara Municipal da Covilhã aceitou entre 1999 e 2010 cerca de 32 ha de terreno destinados a espaços colectivos. Este valor está distribuído em parcelas mais pequenas por todo o aglomerado urbano da “Grande Covilhã”, de Norte a Sul ou de nascente a poente, ou seja, esta área é o resultado do somatório de pequenas parcelas cedidas e de localização avulsa, que resulta do processo de urbanizar aos “retalhos”. Consequentemente, está ausente deste processo de urbanização promovido pelos promotores privados, qualquer ideia de conjunto que entenda a cidade como um todo.

Obviamente, que nem sempre a autarquia que recebeu estes espaços vazios, pôde concretizar a finalidade a que se destinavam. Actualmente e num momento de “crise” não será de mais concluir que a edilidade, saberá o que lhes fazer mas não estará em condições financeiras para tal.

Verificou-se também que predominantemente as áreas escolhidas pelos promotores destinadas às cedências são de utilização duvidosa devido a vários factores, entre eles os declives acentuados, as configurações geométricas pouco propícias à implantação de equipamentos colectivos e até como se observou no capítulo 3, inseridas em áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional e outras servidões administrativas. Todos estes factores dificultam qualquer boa intenção ou esforço da autarquia em concretizar as finalidades a que se destinam.

É certo que o promotor tem o direito de lotear, mas, esta praxis não deverá hipotecar a qualidade do espaço urbano no seu todo. Ora, o Plano de Urbanização da Grande Covilhã é um instrumento de urbanismo que veio obviar esta problemática. Assim, como se observou no capítulo 3 muitos loteamentos promotores de espaços vazios urbanos são anteriores a este plano.

Como estratégias gerais para o futuro, sugere-se que o processo de urbanização possa incluir a definição de critérios de génese urbanística, económica e social, que garanta os direitos dos promotores, dos futuros moradores e do município, de modo a que a viabilização de qualquer operação de loteamento seja o somatório de vantagens entre todos os intervenientes.

No caso concreto das urbanizações estudadas, deve-se reforçar a ideia de que algo tem de ser feito. A existência de espaços “livres” é uma constante na maioria das urbanizações, bem como a existência nesses espaços de autênticos vazadouros de lixos e densas vegetações, que pouco dignificam os locais onde se inserem. Sugere-se a este propósito uma utilização mais frequente, da figura dos acordos de cooperação ou contrato administrativo de concessão do domínio municipal⁵¹, de forma a garantir a execução de equipamentos, espaços verdes e posteriormente a sua manutenção e conservação. Neste processo, promotor e autarquia devem ser parceiros com um único objectivo: devolver a qualidade aos espaços urbanos. Por outro lado, compete à Câmara Municipal em sede de conteúdos dos PMOT de detalhe, á escala do aglomerado urbano da Grande Covilhã, elaborar regras, soluções, estratégias de desenho urbano que possam de algum modo estabelecer a ligação entre espaços colectivos desconexos, promover a sua conclusão e encontrar parcerias que poderão incluir os actuais moradores. Tais moradores poderão estar disponíveis em participar nos custos inerentes à construção destes espaços colectivos, tendo como vantagem a qualificação do seu bairro.

A autarquia poderá também utilizar mais frequentemente os mecanismos da lei que lhe permita, nos casos em que estas áreas não sirvam os fins de interesse público, nomeadamente, quando pela sua extensão, localização, configuração ou orografia, não permitam uma efectiva fruição por parte da população residente ou do público em geral,⁵² exigir responsabilidades aos promotores.

O que se pode concluir com clareza da análise efectuada é que, é necessário fazer algo que mude este paradigma instalado na génese do nosso planeamento, com o concretizar de acções ordenadas e orientadoras de um planeamento desenhado com criatividade, atendendo às novas funcionalidades da cidade. Há que recusar o desenho da cidade em função das contrapartidas económicas relacionadas com os interesses dos privados e dos políticos e nomeadamente de forma desfragmentada, de per si em cada loteamento. No caso concreto da Grande Covilhã a consequência desta praxis foi a descontínua ocupação do território ao longo de algumas vias estruturantes do aglomerado urbano, com um grande número de pequenas urbanizações, onde existem espaços vazios, expectantes de uma utilização que tarda em chegar e que cria diversos problemas de gestão de recursos, mobilidade, ambiente e inclusão territorial e social.

⁵¹ Artigo 37º do RMUE

⁵² Nº 5 do artigo 35º do RMUE

Deve-se inverter as causas que conduziram a estes vazios urbanos tornando-os úteis, isto é, integrando-os do desenho da cidade, implementando acordos de cooperação com os moradores e condomínios, ou até, convertê-los em lotes urbanos, salvaguardando sempre o direito de reversão⁵³. Esta possibilidade poderá ser sempre invocada pelo cedente ou até pelos moradores sempre que estas sejam afectas a fins diversos daqueles para que hajam sido cedidas. Para isso, é preciso legislar em conformidade com os interesses do município, para o município poder zelar pelos interesses dos munícipes.

A implementação de um sistema de informação geográfica (SIG) seria interessante, no sentido de permitir ao munícipe o conhecimento de toda a informação relativa aos requisitos de edificabilidade, uso do solo, localização de equipamentos existentes e previstos, bem como, permitir à autarquia monitorizar o território com a ajuda de informação disponibilizada dos usos do solo e urbanizações provenientes dos instrumentos de gestão urbanística. A identificação dos espaços vazios urbanos num SIG, seria também um meio de facilitar a sua localização, caracterização e consequentemente melhor informação.

Seria de grande importância que a cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva, fosse gerida em função da execução de planos de detalhe, como os planos de pormenor, com orientações precisas relativamente a aspectos como:

- as opções da localização de solos afectos à estrutura ecológica municipal em solo urbano, onde seriam integradas as áreas verdes de utilização colectiva;
- a previsão da localização de equipamentos colectivos em função das necessidades da população.

Em nenhum outro caso deveriam ser aceites cedências destinadas a espaços colectivos, excepção feita se os mesmos fossem de cariz privado.

⁵³ Artigo 45º do RJUE, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de Março

BIBLIOGRAFIA

ANTUNES, António - As Prioridades Urbanísticas no Final da 2ª Geração de PDM'S, 1996

CANCELA D'ABREU, Alexandre - Desordenar ou Ordenar o Desordenado, (1989)

CANCELA D'ABREU, Alexandre (- Anteprojecto de Proposta de Lei de Bases do Ordenamento do Território. Parecer, 1997

COELHO, António B.; CABRITA, António - Espaços exteriores em novas áreas residenciais - In formação técnica de arquitectura 3, Lisboa, LNEC, 2003

CORREIA, Paulo - Anteprojecto de Proposta de Lei de Bases do Ordenamento do Território. Comentário, 1997

COSTA, António Pereira da - O Direito dos Solos e da Construção, Livraria Minho, Edição/reimpressão: 2000

COSTA LOBO, Manuel - Normas Urbanísticas. Vol. 1 (2ª edição). Princípios e Conceitos Fundamentais. 2ª edição, Lisboa, ed. Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Técnica de Lisboa, Volume I, 260 p., 1995

DOMINGUES, Álvaro - Cidade e Democracia, 30 anos de transformação urbana em Portugal (Edição Bilingue Português / Espanhol), Argumentum, 2006

GOMES, José Barros - Cidade e território, Reabilitação sustentável de áreas urbanas contemporâneas

LAMAS, José - Morfologia urbana e desenho da cidade - FCG, Lisboa, 1993

LOBO, Manuel da Costa - Administração Urbanística, evolução legal e sua prática, Edições IST Press, 2001

LYNCH, Kevin - A imagem da Cidade, Edições 70, 2ª edição, 2008

OLIVEIRA, Fernanda Paula - Anteprojecto de Proposta de Lei de Bases do Ordenamento do Território. Apreciação, 1997

PARDAL, Sidónio, CORREIA, Paulo, COSTA LOBO, Manuel - Normas Urbanísticas. Volume II. Desenho Urbano. Perímetros Urbanos. Apreciação de Planos. Lisboa, ed. Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Técnica de Lisboa, Volume II, 257p., 1991

PARDAL, Sidónio, CORREIA, Paulo, COSTA LOBO, Manuel - Normas Urbanísticas. Volume III. Elementos de Direito Urbanístico. Loteamentos Urbanos. Ordenamento Agro - Florestal. Lisboa, Direcção Geral de Ordenamento do Território/Universidade Técnica de Lisboa, 228p., 1993

PARDAL, Sidónio - O Plano de Pormenor Face à Normativa do PDM. Comunicação apresentada nas VII Jornadas da SPU "A Gestão Pós-PDM". Évora, Sociedade Portuguesa de Urbanistas, 24-26 de Novembro, 1994

PARDAL, Sidónio, CORREIA, Paulo, COSTA LOBO, Manuel - Normas Urbanísticas. Volume II 2ª Edição. Desenho Urbano. Apreciação de Planos. Perímetros Urbanos. 2ª edição, Lisboa, ed. Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Técnica de Lisboa, Volume II, 306p, 1998

PARDAL, Sidónio - Planeamento e Espaço Agrícola in Normas Urbanísticas. Volume IV. Planeamento Integrado do Território. Elementos de Teoria Crítica. Lisboa, ed. Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Técnica de Lisboa, Volume IV, p. 169-178., 2000

PARDAL, Sidónio, COSTA LOBO, Manuel - O Conceito de Planeamento in Normas Urbanísticas. Volume IV. Planeamento Integrado do Território. Elementos de Teoria Crítica. Lisboa, ed. Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Técnica de Lisboa, Volume IV, p. 1-22., 2000

PARDAL, Sidónio, PINHO, João, BINGRE, Pedro - Espaços Silvestres in Normas Urbanísticas. Volume IV. Planeamento Integrado do Território. Elementos de Teoria Crítica. Lisboa, ed. Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano/Universidade Técnica de Lisboa, Volume IV, p. 193-226., 2000

PORTAS, Nuno - A Cidade como Arquitectura - Livros Horizonte

PORTAS, Nuno - Os Planos Directores como Instrumentos de Regulação in Sociedade e Território. Porto, ed. Afrontamento, Número 22, Setembro 1995, p.22-32., 1990

PORTAS, Nuno - O Plano Director Municipal: Um Novo Instrumento da Administração Urbanística Local in Relatório Final do Seminário "Normas Urbanísticas". Lisboa, ed. Ministério da Habitação e Obras Públicas, 5 a 10 Nov. p. 92-100, 1979

ROSSI, Aldo - A arquitectura da cidade - Edições Cosmos, Lisboa, 2001

SALGADO, Manuel - Três Experiências de Planos Concelhios. Setúbal, Fundão e Évora in Relatório Final do Seminário "Normas Urbanísticas". Lisboa, ed. Ministério da Habitação e Obras Públicas, 5 a 10 Nov. p. 102-132, 1979

SIMÕES, José Manuel - Reflexões Sobre o Futuro dos PDM's in Seminário Planos Directores Municipais - Que Planos para a próxima década. Coimbra, ed. Comissão de Coordenação da Região Centro, 3 e 4 de Maio de 1996. p.139-144, 1996

SOARES, Luís Jorge - Do D.L. n.º 69/90 a um novo Ciclo do Ordenamento do Território in Seminário Planos Directores Municipais - Que Planos para a próxima década. Coimbra, ed. Comissão de Coordenação da Região Centro, 3 e 4 de Maio de 1996. p.9-23, 1996

SOLÀ-MORALES, Ignasi de - Territórios, Barcelona - Editorial Gustavo Gili, 2002

TEIXEIRA, J. Plano Director Municipal. Comunicação ao Congresso da Ordem dos Engenheiros. Lisboa, Direcção Geral do Planeamento Urbanístico, 1985

Textos de Comissários da Trienal Internacional de Arquitectura de Lisboa - Vazios Urbanos - Caleidoscópio, 2007

TIRONE, Livia; NUNES, Ken - Construção sustentável, soluções eficientes hoje, a nossa riqueza amanhã - Tirone Nunes, SA - 2ª edição - Maio de 2008

ENEZA, Ana - Algumas Notas sobre a Avaliação dos PDM de 90 in Seminário Planos Directores Municipais - Que Planos para a próxima década. Coimbra, ed. Comissão de Coordenação da Região Centro, 3 e 4 de Maio de 1996. p.25-36, 1996

VIRTUDES, Ana Lúcia - Urbanismo, Revista da Associação dos Urbanistas Portugueses - Propostas de Reabilitação Urbana - Ano 8, pág. 8 a 14, Verão 2005

CARTOGRAFIA

Cartas militares do concelho da Covilhã

Planta de Ordenamento do PDM da Covilhã

Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Grande Covilhã

Planta de Síntese do Plano de Pormenor dos Penedos Altos

Planta de Síntese do Plano de Pormenor das Palmeiras

ANEXOS

Anexo 00 - Planta de Enquadramento Geral

Anexo 01- Planta de Síntese do alvará nº 07/99

Anexo 02- Planta de Síntese do alvará nº 09/99

Anexo 03- Planta de Síntese do alvará nº 11/99

Anexo 04- Planta de Síntese do alvará nº 12/99

Anexo 05- Planta de Síntese do alvará nº 18/99

Anexo 06- Planta de Síntese do alvará nº 22/99

Anexo 07- Planta de Síntese do alvará nº 03/00

Anexo 08- Planta de Síntese do alvará nº 13/00

Anexo 09 - Planta de Síntese do alvará nº 16/00

Anexo 10 - Planta de Síntese do alvará nº 17/00

Anexo 11 - Planta de Síntese do alvará nº 01/01

Anexo 12 - Planta de Síntese do alvará nº 03/01

Anexo 13 - Planta de Síntese do alvará nº 04/01

Anexo 14 - Planta de Síntese do alvará nº 08/01

Anexo 15 - Planta de Síntese do alvará nº 09/01

Anexo 16 - Planta de Síntese do alvará nº 12/01

Anexo 17 - Planta de Síntese do alvará nº 13/01

Anexo 18 - Planta de Síntese do alvará nº 01/02

Anexo 19 - Planta de Síntese do alvará nº 02/02

Anexo 20 - Planta de Síntese do alvará nº 04/02

Anexo 21 - Planta de Síntese do alvará nº 05/02

Anexo 22 - Planta de Síntese do alvará nº 06/02
Anexo 23 - Planta de Síntese do alvará nº 01/03
Anexo 24 - Planta de Síntese do alvará nº 03/03
Anexo 25 - Planta de Síntese do alvará nº 03/03
Anexo 26 - Planta de Síntese do alvará nº 04/03
Anexo 27 - Planta de Síntese do alvará nº 01/04
Anexo 28 - Planta de Síntese do alvará nº 03/04
Anexo 29 - Planta de Síntese do alvará nº 06/04
Anexo 30 - Planta de Síntese do alvará nº 07/04
Anexo 31 - Planta de Síntese do alvará nº 08/04
Anexo 32 - Planta de Síntese do alvará nº 02/05
Anexo 33 - Planta de Síntese do alvará nº 03/05
Anexo 34 - Planta de Síntese do alvará nº 04/05
Anexo 35 - Planta de Síntese do alvará nº 05/05
Anexo 36 - Planta de Síntese do alvará nº 01/06
Anexo 37 - Planta de Síntese do alvará nº 02/06
Anexo 38 - Planta de Síntese do alvará nº 04/06
Anexo 39 - Planta de Síntese do alvará nº 01/07
Anexo 40 - Planta de Síntese do alvará nº 02/07
Anexo 41 - Planta de Síntese do alvará nº 01/08
Anexo 42 - Planta de Síntese do alvará nº 02/08