



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

**CONTRATO PARA PLANEAMENTO
REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DA SAÚDE – ZONA SUL**

ENTRE,

O **MUNICÍPIO DA COVILHÃ**, Pessoa Coletiva n.º 505330768 sito na Praça do Município, na cidade da Covilhã, neste contrato representado pelo Doutor Vítor Manuel Pinheiro Paiva, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, com poderes para o ato, casado, natural da freguesia e concelho de Sintra e com residência profissional em Câmara Municipal da Covilhã, Praça do Município, Covilhã, como **PRIMEIRO OUTORGANTE** e em diante também designado apenas por **MUNICÍPIO**;

TURISMO DA SERRA DA ESTRELA, TURISTRELA S.A., pessoa coletiva n.º 500291144 com sede em Hotel Serra da Estrela, Penhas da Saúde, Cortes do Meio, Covilhã, aqui representada por Paulo José dos Santos Ramos, na qualidade de Administrador, casado, com o número de contribuinte 134528832, com residência em Rua da Pousada, Dominguiso, e por Artur Manuel Costa Pais, na qualidade de Administrador, divorciado, com o número de contribuinte 175589062, com residência na Alameda Pêro da Covilhã, Lote 1 – 2.º Esq. Retaguarda Covilhã, como **SEGUNDO OUTORGANTE** e em diante também designada apenas de **TURISTRELA**;

Considerando que,

- a) O Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul foi sendo executado, maioritariamente, ao longo do seu período de vigência através de uma operação de loteamento promovida pela TURISTRELA;
- b) Grande parte das edificações erigidas – bungalows – não cumpriram na íntegra os parâmetros urbanísticos fixados, quer na operação de loteamento, quer no Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul;
- c) Algumas dessas edificações já foram transmitidas a terceiros adquirentes, cujos legítimos interesses merecem ser protegidos;
- d) Os bungalows constituíram nos últimos anos, uma alternativa aos empreendimentos turísticos “clássicos”, permitindo uma diversificação da tipologia de dormidas na Serra da Estrela, pelo que se entende que a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística mais gravosas deverá ser afastada apresentando-se como uma solução de *ultima ratio*;
- e) A resolução da situação jurídica das edificações envolve uma alteração do instrumento de planeamento em vigor que, sem descurar o pré-existente, garanta o cumprimento dos parâmetros indispensáveis, conciliando os legítimos interesses e direitos dos proprietários como terceiros de boa-fé com os interesses públicos;
- f) A Câmara Municipal da Covilhã, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou em reunião ordinária pública de 21/09/2018 recorrer à contratação prevista nos artigos 79.º a 81.º do Decreto-Lei n.º



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

Handwritten signature and initials in blue ink.

- 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
- g) Deliberou também, em reunião no dia 21/09/2018 aprovar os Termos de Referência do futuro plano, nos termos do disposto no artigo 74.º do RJIGT;
 - h) O atual quadro legislativo do ordenamento do território consagra a participação dos interessados e prevê a possibilidade de celebração de contratos para planeamento, conforme resulta dos artigos 3.º, n.º 1, alínea h) e 47.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento, do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), e dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.

As partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato, tendo por objeto a elaboração da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, sem prejuízo do respeito pelos princípios aplicáveis e da competência reservada à Assembleia Municipal, bem como dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, nele compreendendo as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA **(Objeto do contrato)**

1. O presente contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as partes outorgantes, tendo em vista a **Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul**, de ora em diante também designado abreviadamente por **PPPS-ZS**, em consonância com os Termos de Referência em anexo ao presente contrato (Anexo I) e que dele fazem parte integrante.
2. O conteúdo e procedimentos de elaboração do Plano regem-se pelo disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CLÁUSULA SEGUNDA **(Obrigações do Primeiro Outorgante)**

1. O MUNICÍPIO assume a obrigação de desenvolver, organizar e concluir o procedimento administrativo de Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, de forma célere e nos prazos legalmente previstos.
2. Para assegurar o disposto no número anterior, o Município e a TURISTRELA comprometem-se a colaborar e a concertar conjuntamente a elaboração de todas as peças escritas e desenhadas necessárias à formulação, pelo Município, da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul.
3. No cumprimento das obrigações referidas nos números anteriores, o Município deve informar a TURISTRELA de todos os desenvolvimentos do procedimento, dando conhecimento das diligências e formalidades a realizar e das realizadas, transmitindo de imediato as comunicações das entidades públicas que sejam suscetíveis de ter interesse para o procedimento, para o conteúdo e para a execução do Plano de Pormenor, bem como dar conhecimento, com a antecedência devida, da realização de reuniões.



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

Al
(P)

CLÁUSULA TERCEIRA
(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A TURISTRELA compromete-se, no prazo de noventa dias úteis a contar da data da assinatura do presente contrato, a elaborar todas as peças escritas e desenhadas que concretizem a solução urbanística que se pretende implementar na área de intervenção do Plano de acordo com os elementos que integram os Termos de Referência anexos, submetendo-os à apreciação do Primeiro Outorgante.
2. Para o efeito a TURISTRELA deve proceder à contratação de uma equipa técnica multidisciplinar, em obediência com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95 de 14 de Novembro, para a elaboração de levantamentos, estudos, projetos, documentos, relatórios e demais documentação destinada à correta instrução do procedimento de Revisão do PPPS-ZS.
3. A TURISTRELA compromete-se a suportar todos os custos, despesas e encargos com os trabalhos de elaboração da PPPS-ZS, com exceção daqueles que respeitem a despesas e encargos de funcionamento do Primeiro Outorgante e ao trabalho executado pelos colaboradores deste.

CLÁUSULA QUARTA
(Área de intervenção do Plano)

1. A área de intervenção territorial da revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul corresponde à área delimitada na Planta inserida nos Termos de Referência.
2. A solução urbanística a desenvolver na Revisão do PPPS-ZS reduz a área e não extrapola os limites do plano vigente.

CLÁUSULA QUINTA
(Integração nos Instrumentos de Gestão Territorial)

1. A área de intervenção da Revisão do PPPS-ZS encontra-se abrangida pelo Plano Diretor Municipal da Covilhã, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 124/99 publicada no Diário da República, I Série- B, n.º 248, em 23-10-1999.
2. A área de intervenção da Revisão do PPPS-ZS encontra-se ainda abrangida pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 83/2009, publicada no Diário da República, I.ª Série – N.º 175 – de 9 de Setembro de 2009.

CLÁUSULA SEXTA
(Elaboração do Plano)

O MUNICÍPIO compromete-se a submeter a proposta de Plano, e demais documentação complementar indispensável, à aprovação da Assembleia Municipal e posteriormente



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

desenvolver os procedimentos com vista à sua entrada em vigor nos termos definidos no RJIGT.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

1. A parceria que o presente contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Município de Covilhã, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano.
2. O Município reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e usos do solo suscetíveis de concretização.
3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

CLÁUSULA OITAVA

(Condição)

O disposto no presente Contrato não substitui o Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul em vigor, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado e, por sua vez, para o efeito, terá que ser definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal da Covilhã e publicado de acordo com a Lei.

CLÁUSULA NONA

(Vigência do Contrato)

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação da Revisão do Plano de Pormenor, nos termos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Notificações e Comunicações)

1. Todas as notificações e comunicações relativas ao presente Contrato deverão ser efetuadas por escrito, devendo ser entregues pessoalmente ou por correio expresso (tendo-se por realizadas na data da sua receção) ou enviadas por correio registado com aviso de receção (tendo-se por realizadas na data da sua receção ou no terceiro dia útil seguinte ao registo postal, o que ocorrer em primeiro lugar) ou enviadas por email (tendo-se por realizadas na



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

data da aceitação da sua receção pela outro Outorgante) para os endereços dos Outorgantes abaixo indicados:

2. Para efeitos das comunicações a realizar nos termos do número anterior são os seguintes:

a) Município da Covilhã

Praça do Município

6200-151 Covilhã

Email: planeamento.ordenamento@cm-covilha.pt

b) Turismo da Serra da Estrela – TURISTRELA, S.A.

Hotel Serra da Estrela

Penhas da Saúde

6215-123 Cortes do Meio

Email: artur@turistrela.pt

3. Qualquer alteração dos endereços de um outorgante só poderá ser por este invocada caso haja sido comunicada, do modo previsto na presente cláusula, ao outro Outorgante.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Alterações e Aditamentos)

Todas os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinado por todas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (Boa-fé)

Ambos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (Resolução Unilateral do Contrato)

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeiro Outorgante com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Outorgante, no âmbito do presente contrato, bem como por razões de interesse público subjacente ao



MUNICÍPIO DA COVILHÃ

presente objeto deste contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
(Incumprimento do Objeto do Contrato)**

Em caso de incumprimento do contrato pelo Município, por razões de fundado interesse público (ou outras razões que não lhe sejam imputáveis que devem ser concretizadas), não haverá lugar ao pagamento de qualquer indemnização ao segundo outorgante.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
(Resolução de Conflitos)**

Em caso de litígio na interpretação, aplicação e execução do presente contrato é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Castelo Branco.

Constitui anexo ao presente Contrato e dele fazem parte integrante, o seguinte documento:

ANEXO I – Termos de Referência da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde, que contém a Planta com a delimitação da área de intervenção do plano.

Covilhã, 02 de abril de 2019

O PRIMEIRO OUTORGANTE,



O SEGUNDO OUTORGANTE,

**TURISMO DA SERRA DA ESTRELA
TURISTRELA, S.A
A Administração**

Paulo José Álvaro Marques

António Manuel Costa Lourenço

Handwritten initials in purple ink, possibly "P.H." or "P.H.", located in the top right corner of the page.

PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DA SAÚDE – ZONA SUL
REVISÃO



DIVISÃO DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

JULHO 2018

ANEXO I

DA MINUTA DE CONTRATO PARA
PLANEAMENTO

TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

I. ENQUADRAMENTO LEGAL DA REVISÃO	3
II. ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
III. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO	5
IV. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	7
V. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	8
VI. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	9
VII. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO	10
VIII. ANEXOS	11

I. ENQUADRAMENTO LEGAL DA REVISÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal da Covilhã, consubstancia os termos de referência para a elaboração da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zonal Sul, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 15-12-2006, publicada pela Deliberação n.º 204/2008, no Diário da República, 2.ª Série – N.º 15, de 22-01-2008, e define a oportunidade da sua revisão de acordo com o disposto no nos artigos 118º e 119º do RJIGT na sua atual redação (Decreto-Lei nº80/2015 de 14/05).

A Câmara Municipal da Covilhã em 15-07-2011 deliberou dar início ao procedimento de revisão do referido plano. O limite da área de intervenção aprovado, no âmbito desse procedimento, correspondia aos limites da área de intervenção do plano de pormenor em vigor. No decorrer dos trabalhos de elaboração da revisão do plano, verificou-se, no entanto, não existir a necessidade de manter, dentro da área de intervenção do plano, uma área de grandes dimensões para a qual o plano não previa qualquer intervenção e que por estar fortemente condicionada¹, assim permaneceria, no âmbito da revisão do Plano.

Em reunião realizada a 22-04-2016 a Câmara Municipal deliberou aprovar a alteração ao limite da área de intervenção da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul e estabelecer um novo prazo de 365 para elaboração da proposta.

Contudo, decorrido esse prazo, sem que o procedimento tenha sido concluído, verifica-se que o mesmo se encontra caducado por força do disposto no n.º 7 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT.²

Conforme se expõe no capítulo respeitante à *Oportunidade de Elaboração da Revisão do Plano*, considera-se que se mantem a necessidade de revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde, razão pelo qual se propõe o reinício do procedimento.

¹ Esta área encontra-se fora do perímetro urbano e encontra-se classificada no Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela como Área de Proteção Parcial de Tipo II.

² Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05.

II. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção proposta³ para a Revisão do Plano abrange uma superfície de cerca de 71.170,48 m² e integra-se na freguesia de Cortes do Meio, com delimitação conforme Planta anexa.

³ Mantém-se os limites aprovados em Reunião da Câmara Municipal de 22-04-2016, no âmbito do procedimento anterior.

III. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO

O Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, foi sendo, ao longo do seu período de vigência (e em momento anterior) executado maioritariamente⁴ através da execução de uma operação de loteamento promovida pela empresa Turismo da Serra da Estrela – Turistrela, S.A., a que corresponde o processo administrativo n.º 356 e o alvará de loteamento n.º 5/01.

Porém, as construções que foram sendo edificadas nessa área – *Bungalows* – não cumpriram na íntegra os parâmetros urbanísticos fixados na operação de loteamento e no Plano de Pormenor⁵.

No essencial as desconformidades verificaram-se ao nível da área de construção, número de pisos, volumetria, número de estacionamentos e ainda, nalguns casos, na implantação das edificações.

Nos termos do artigo 102.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – RJUE⁶, a administração municipal encontra-se obrigada a adotar as medidas adequadas de tutela de restauração da legalidade urbanística que, na situação em análise, implicará a determinação da realização de trabalhos de correção e/ou alteração ou mesmo a demolição das edificações, uma vez que a legalização não é possível face às desconformidades já referenciadas com o Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul.

Ora, essas edificações – *Bungalows*, constituíram nos últimos anos, uma alternativa aos empreendimentos turísticos “*clássicos*”, permitindo uma diversificação da tipologia de dormidas existentes na Serra da Estrela, pelo que se entende que a adoção das medidas de tutela da legalidade urbanística mais gravosas deverá ser sempre devidamente ponderada, apresentando-se com uma solução de *ultima ratio*.

⁴ Com exceção do edifício do Hotel Serra da Estrela e do Edifício Madressilva

⁵ Conforme identificado pelos Serviços de Fiscalização nos diversos autos de notícia elaborados ao longo dos últimos anos.

⁶ Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação em vigor.

É no âmbito dessa ponderação que é equacionada a faculdade de, na revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, serem criadas condições que permitam em momento posterior legalizar essas edificações.

Pese embora a legalização por via da modificação do quadro de planeamento vigente inverta a lógica de planeamento, na medida em que de um instrumento de enquadramento das transformações urbanísticas a operar, transforma-se o plano num mecanismo de ratificação das mudanças ocorridas⁷, considera-se ainda assim que a Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul como a via mais adequada, se não mesmo a única, para a resolução das complexas questões jurídicas que envolvem os Bungalows e que responderá ao problema de forma integrada⁸.

Tal assunção reveste-se de carácter absolutamente excepcional, fundamentado no relevante interesse turístico que a área em causa representa para o concelho da Covilhã.

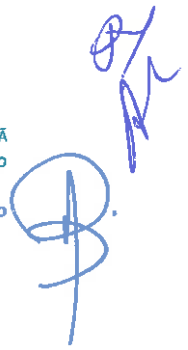
A revisão do Plano e consequentemente dos seus parâmetros urbanísticos permitirá, num momento posterior, a alteração do loteamento e a legalização das edificações que se encontram em situação irregular (total ou parcialmente). Contudo conforme fixado nos objetivos do plano, esse procedimento permitirá no essencial, resolver um problema que subsiste há quase 20 anos, permitindo condições para requalificação de pré-existências, que entretanto foram sendo transmitidas a terceiros adquirentes⁹.

Esta solução encontra-se ainda legitimada pelo facto de se apresentar como uma solução, que salvaguardando direitos e interesses legítimos de terceiros de boa-fé, não afeta (antes pelo contrário) relevantes interesses públicos, como é a preservação de um potencial turístico com relevância no concelho da Covilhã.

⁷ Neste sentido, Dulce Lopes, Medidas de Tutela da Legalidade Urbanística, revCEDOUA, n.º 14_Ano VII_2.04, pág. 85.

⁸ Não dispensando a subsequente alteração do loteamento.

⁹ Com a transmissão de propriedade deu-se a transmissão da responsabilidade de reposição da legalidade urbanística a terceiros adquirentes, sem responsabilidade diretas nas infrações cometidas.



IV. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul encontra-se abrangida pelos seguintes planos:

- Plano Diretor Municipal ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 124/99 publicada no Diário da República, I Série-B, n.º 248 a 23 de Outubro de 1999.

Na área de intervenção do PDM vigoram ainda os seguintes IGT's¹⁰:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) – Lei n.º 58/2007, de 04-09-2007, Declaração de Retificação n.º 80-A/2007 de 07-09-2007 e Declaração de Retificação n.º 103-A/2007 de 02-11-2007;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte – Decreto Regulamentar n.º 12/2006, de 24-07-2006;
- Rede Natura 2000 – Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008 de 21-07-2008;
- Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela – Revisão – Resolução de Conselho de Ministros n.º 83/2009 de 09-09-2009 (o Decreto-Regulamentar n.º 83/2007 de 10-10-2007 alterou os limites do PNSE);
- Plano Nacional da Água – Revisão – Decreto-Lei n.º 76/2016, de 09-11-2016;
- Plano Rodoviário Nacional – 2.ª Revisão – Decreto-Lei n.º 222/98, de 17-07-1998, Declaração de Retificação n.º 19-D/98 de 31-10-1998, Lei n.º 98/99, de 26-07-1999 e Decreto-Lei n.º 182/2003 de 16-08-2003.

¹⁰ IGT's – Instrumentos de Gestão Territorial

V. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Os objetivos programáticos estabelecidos para a Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, são os a seguir elencados:

- O estabelecimento de novos parâmetros urbanísticos e desenho urbano que possibilite a legalização do edificado existente que se encontre em situação irregular.
- A requalificação da área a abranger pelo Plano, nomeadamente, do seu edificado e na sua relação com o espaço público envolvente.
- A capacitação dos espaços para o desenvolvimento de atividades económicas e de lazer, de forma a dinamizar e qualificar a oferta turística;
- A clarificação de normas constantes do Regulamento do plano, evitando dúvidas de interpretação que conduzam à sua deficiente aplicação.
- O ajustamento da área de intervenção expurgando do mesmo uma área não ocupada e condicionada pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela e do Regime da Reserva Ecológica Nacional.



VI. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do plano é o decorrente do disposto no artigo 102.º e 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º80/2015 de 14/05), sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais.

VII. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO

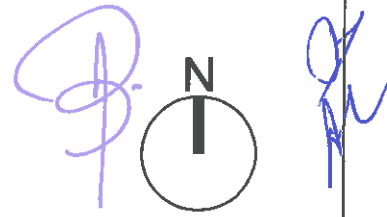
A revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, deverá ficar concluída no prazo de 365 dias, sem prejuízo da sua eventual prorrogação, por uma única vez, e por um período máximo igual ao que for agora estabelecido, estando previsto o seguinte faseamento:

- 1.ª FASE** – Elaboração da Proposta Preliminar de Revisão do Plano – 185 dias após a deliberação Municipal de elaboração do Plano;
- 2.ª FASE** – Elaboração da Proposta de Alteração do Plano – 150 dias após aceitação de Proposta Preliminar de Revisão do Plano com eventuais alterações propostas pela CCDR – Centro e entidades consultadas.
- 3.ª FASE** – Elaboração da Proposta de Alteração Final do Plano – 30 dias após a conclusão do Período de Discussão Pública.



VIII. ANEXOS

- Esboço Corográfico Ortofotomapa – Escala 1:25 000;
- Esboço Corográfico Carta Militar – Escala 1:25 000;
- Planta de Apresentação/ Localização – Escala 1:10 000;
- Extrato da Planta de Outras Condicionantes do PDM – Escala 1:25 000;
- Extrato da Carta da RAN do PDM – Escala 1:25 000;
- Extrato da Carta da REN do PDM – Escala 1:25 000;
- Extrato da Carta de Síntese de Ordenamento do PDM – Escala 1:25000



— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR
DAS PENHAS DA SAUDE
- ZONA SUL -

DESIGNAÇÃO
**ESBOÇO COROGRÁFICO
ORTOFOTOMAPA**

DES. MANUEL TEIXEIRA	PROJ.	VER. ISABEL MATIAS, ENG.ª
DATA JULHO 2018	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº 01



CÂMARA MUNICIPAL
DA COVILHÃ

Praça do Município
6200-151 Covilhã

Tel: 0275 200000
www.cm-covilha.pt

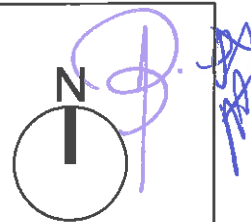
Fax 0275 200403
Email: info@cm-covilha.pt



Praça do Município
Tel: 0275 200000
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã
Fax 0275 200403
Email: planeamento@cm-covilha.pt



LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

**REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR
DAS PENHAS DA SAUDE
- ZONA SUL -**

DESIGNAÇÃO
**ESBOÇO COROGRÁFICO
CARTA MILITAR**

DES. PROJ. VER.
MANUEL TEIXEIRA ISABEL MATIAS, ENG.ª

DATA ESCALA DESENHO Nº
JULHO 2018 1:25000 02



**CÂMARA MUNICIPAL
DA COVILHÃ**

Praga do Município
6200-151 Covilhã

Tel. 275 300000
www.cm-covilha.pt

Fax 275 300022
Email: info@cm-covilha.pt

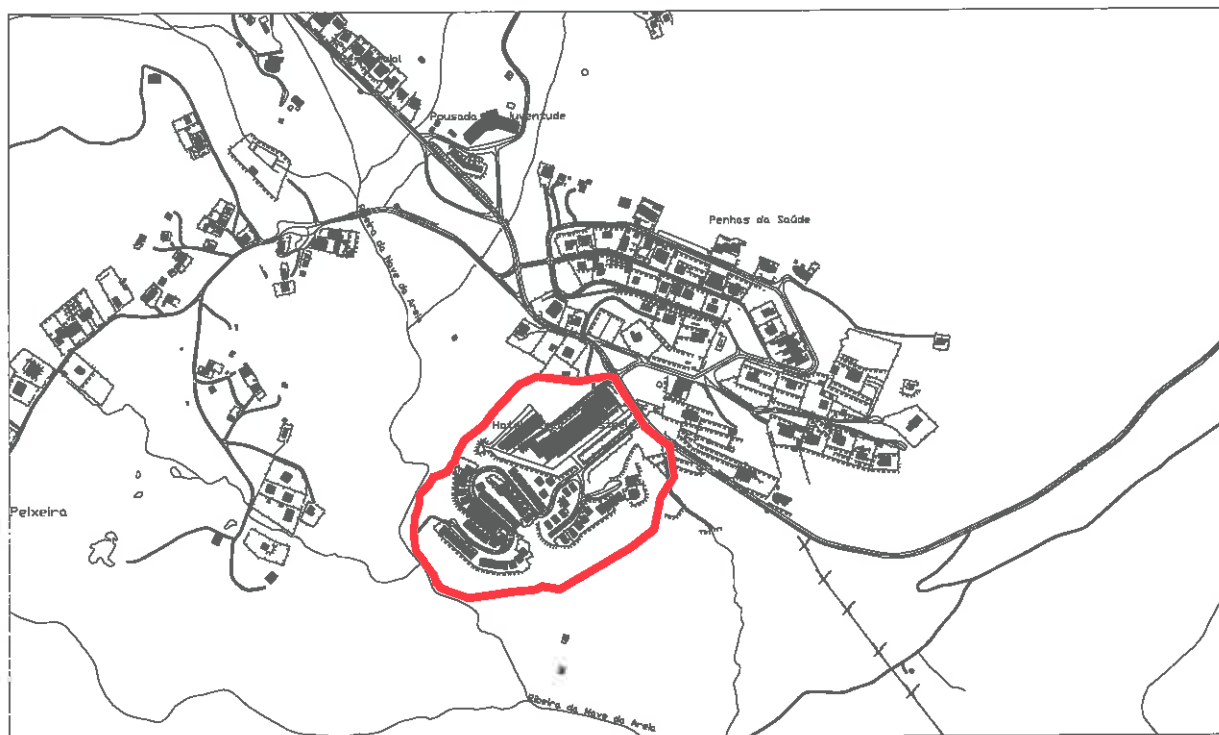
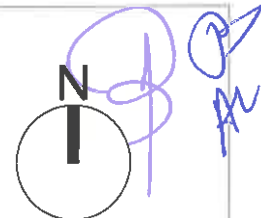


Praga do Município
Tel. 275 300000
www.cm-covilha.pt

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

6200-151 Covilhã

Fax 275 300009
Email: planeamento@cm-covilha.pt



 LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DA SAUDE - ZONA SUL -

DESIGNAÇÃO

PLANTA DE APRESENTAÇÃO

DES. MANUEL TEIXEIRA	PROJ.	VER. ISABEL MATIAS, ENG.º
DATA JULHO 2018	ESCALA 1:10000	DESENHO Nº 03



CÂMARA MUNICIPAL
DA COVILHÃ

Praça do Município
6200-151 Covilhã

Tel: 02751 338650
www.cm-covilha.pt

Fax: 02751 338622
Email: info@cm-covilha.pt

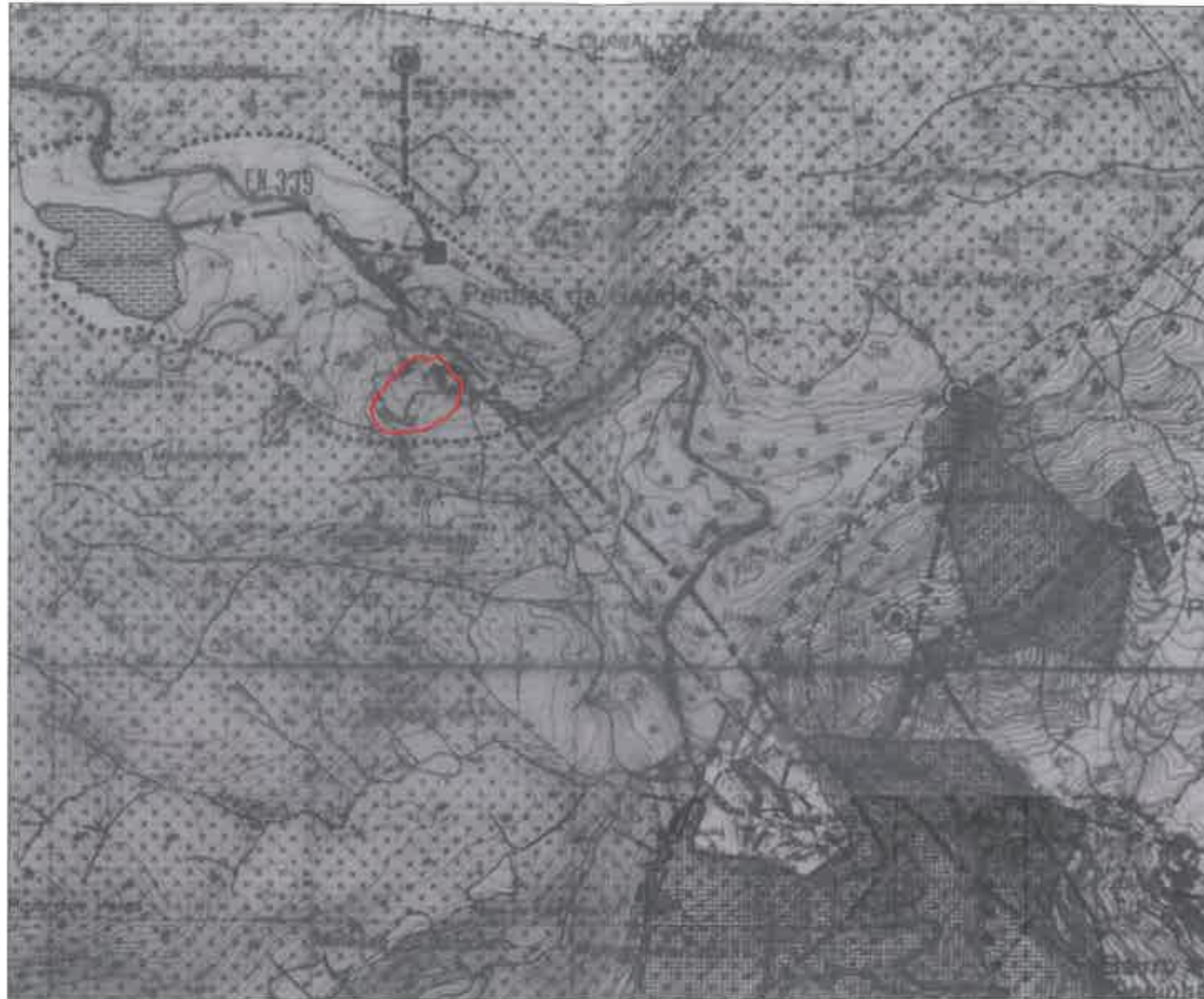
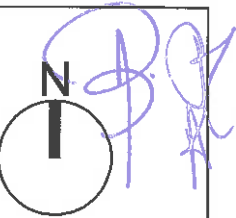


Praça do Município
Tel: 02751 338650
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã

Fax: 02751 338622
Email: planeamento.ordenamento@cm-covilha.pt



Legenda da Planta de Outras Condicionantes

Limite do Concelho	---+---+---	Sistema de drenagem e tratamento de águas residuais	
Património Arquitectónico Classificado	●	. Emissários existentes	—●—
1-Igreja de N. Sr.ª da Conceição		. ETAR existente	⊙
2-Muralhas da Cidade		Telecomunicações	
3-Capela de S.ª Cruz		. Centro rádio eléctrico da estação emissora da RDP	⊙
4-Capela de S.ª Cristo		Recursos mineiros	
5-Capela de S.ª Martinho		. Industrias extractivas e Coutos mineiros	▨
6-Casa das Morgadas		. Baldios (Penhas da Saúde)	▬
7-Edifício de Interesse Histórico		Recursos hídricos	
8-Memória da Expedição da Sociedade de Geografia da Serra da Estrela	⊙	Principais linhas de água	—/—
Património Arquitectónico Não Classificado	⊙	Zona adjacente ao rio Zêzere (área inundável)
1-Troço de Calçada Romana		. Albufeira	⊖
2-Castelo de Dr.ªs e Ruínas		Valores e recursos naturais	
3-Conjunto de Fornalhas e Poços da Real Fábrica de Panos		. Perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela	●●●●●
4-Ruínas do Pelourinho da Covilhã		. Zona de protecção paisagística	▨
Áreas com Plano de Permenor Eficaz	▨	. Perímetros florestais / Baldios sob regime florestal	▨
Infraestruturas		. Mata Nacional da Covilhã	▨
Servidões Rodoviários		. Áreas percorridas por incêndios	▨
Eixo Variante à Cidade <small>Para: - Adiferença de 20m para cada lado do eixo de via</small>	==	. Aproveitamento hidroagrícola da Cova da Beira	▨
Eixo Urbano TCT e Via de Ligação entre Variante e o centro da Cidade <small>Para: - Adiferença de 20m para cada lado do eixo de via</small>	==	. RAN (cartografia própria)	▨
Via de ligação entre o TCT e a Variante <small>Para: - Adiferença de 20m para cada lado do eixo de via</small>	==	. REN (cartografia própria)	▨
Servidões Ferroviários		Valores cadastrais	
. Linha de caminho de ferro existente	—+—+—+—+—	. Marcos geodésicos	▲
Rede Eléctrica			
220 kv	—+—+—+—+—		
60 kv	—+—+—+—+—		
10 kv	—+—+—+—+—		
Subestação	■		
Sistema de abastecimento de água			
Candulas adutoras existentes	—▶—▶—▶—▶—▶		
Captações públicas existentes	⊙		

— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DA SAUDE - ZONA SUL -

DESIGNAÇÃO
**EXTRATO DA PLANTA
DE CONDICIONANTES**

DES. MANUEL TEIXEIRA	PROJ. ISABEL MATIAS, ENG.ª	VER. ISABEL MATIAS, ENG.ª
DATA JULHO 2018	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº 04



CÂMARA MUNICIPAL
DA COVILHÃ

Praça do Município
6200-151 Covilhã

Tel. 075 230000 Fax 075 230002
www.cm-covilha.pt Email: info@cm-covilha.pt



Praça do Município
Tel. 075 230000
www.cm-covilha.pt

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

6200-151 Covilhã
Tel. 075 230000
Email: planeamento@cm-covilha.pt



ÁREAS DA R.A.N.

- Por Classificação dos Solos e Capacidade de Uso do Solo	
- Por Integração Específica	
- Perímetro de Rega	

ÁREA SOCIAL

- Actual	
- Plano de Urbanização (aprovado)	
- Limite do Concelho	+ - + - +

— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

**REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR
DAS PENHAS DA SAUDE
- ZONA SUL -**

DESIGNAÇÃO
**EXTRATO DA PLANTA
DA R.A.N.**

DES. MANUEL TEIXEIRA	PROJ.	VER. ISABEL MATIAS, ENG.ª
DATA JULHO 2018	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº 05



CÂMARA MUNICIPAL
DA COVILHÃ

Praça do Município
6200-151 Covilhã

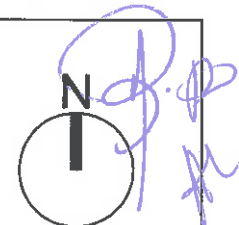
Tel. 2750 30000 Fax 2750 30002
www.cm-covilha.pt Email: info@cm-covilha.pt



Praça do Município
Tel. 2750 30000
www.cm-covilha.pt

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

6200-151 Covilhã
Tel. 2750 30000
Email: planeamento@cm-covilha.pt



Legenda da Carta da REN

Perímetro Urbano			Albufeiras
Limite do Concelho			Faixa de Protecção a Albufeiras
Limite do Parque Natural da Serra da Estrela			Cabeceiras de Linhas de Água
Linhas de Água			Áreas de Máxima Infiltração
Leitos dos Cursos de Água e Zonas Ameaçadas pelas Cheias			Áreas com Risco de Erosão
Ínsuas			Escarpas
Lagoas			Escarpa de Falha (Incluída nas Áreas de Máxima Infiltração)
Faixa de Protecção a Lagoas			

LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DA SAUDE - ZONA SUL -

DESIGNAÇÃO
**EXTRATO DA PLANTA
DA R.E.N.**

DES. PROJ. VER.
MANUEL TEIXEIRA ISABEL MATIAS, ENG.ª

DATA ESCALA DESENHO Nº
JULHO 2018 1.25000 06



CÂMARA MUNICIPAL
DA COVILHÃ

Praça do Município
6200-151 Covilhã

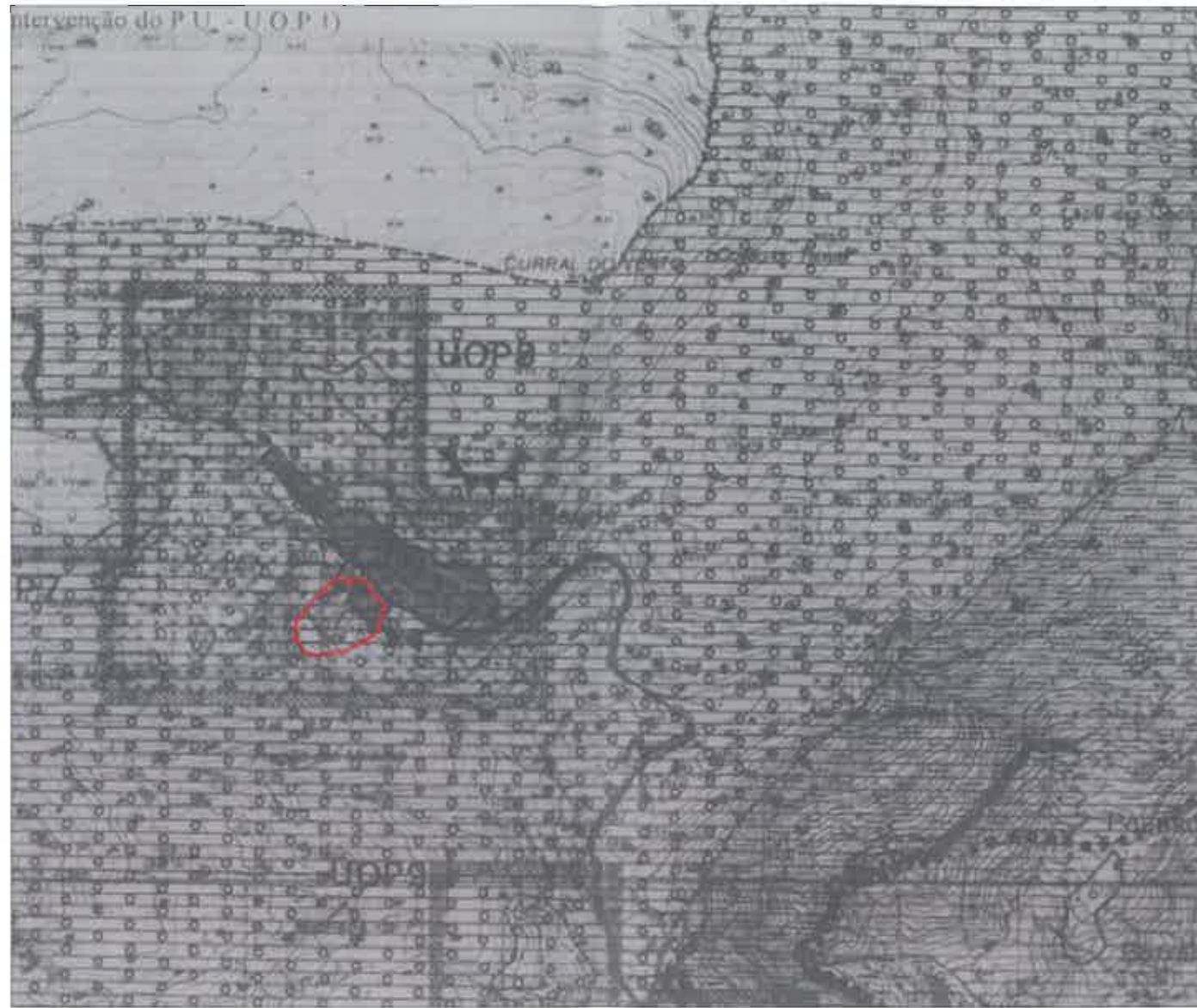
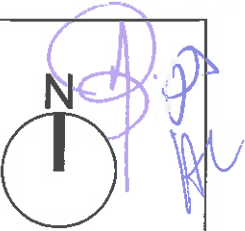
Tel. 2753 30000 Fax 2753 30002
www.cm-covilha.pt Email: info@cm-covilha.pt



Praça do Município
Tel. 2753 30000
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã
Tel. 2753 30000
Email: planeamento@cm-covilha.pt



Legenda da Planta de Síntese

Limite do Concelho		* Espaços Naturais e Culturais		Áreas de Protecção e Valorização Ambiental
Área de Intervenção do PDM		* Áreas Especiais de Protecção (PNSE)		PNSE perímetro
Limite da área urbana do Grande Covilhã		* Zonamento do PNSE		Zona de Protecção Paisagística
Área de Intervenção do PU-UOP II				Floresta de Produção
Espaços Urbanos				Floresta Fomento Apícola e Cinegético
Espaços Urbanizáveis				Mosaico Agro Silvo Pastoral
Espaços Industriais Existentes				Zona Agrícola
Espaços Industriais Propostos				Zona de Transição
Espaços para Indústrias Extractivas				* Áreas de Protecção a Património Arquitectónico e Arqueológico Classificado
				Arquitectónico
* Espaços Agrícolas				Arqueológico
Áreas de Grande Aptidão Agrícola				Espaços Especiais de Infraestruturas Turísticas
Áreas de Grande Aptidão Agrícola incluídas no perímetro do PNSE				Áreas Críticas de Reconversão Urbanística
Áreas a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira				Principais Vistas Panorâmicas
Espaços Agrícolas Complementares e de Protecção e Enquadramento				Unidades Operativas de Planeamento (UOP)
Espaços Florestais				
* Espaços Canais de Infraestruturas				
Eixo Urbano TCT e principais ligações à Variante				
Variante à Covilhã				
Caminho de Ferro				
Vias Propostas				
Vias Existentes a melhorar				
Trabalho do IC7 (estudo prévio)				
ETAR prevista				

— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

**REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR
DAS PENHAS DA SAUDE
- ZONA SUL -**

DESIGNAÇÃO
**EXTRATO DA PLANTA
DO ORDENAMENTO**

DES. MANUEL TEIXEIRA	PROJ.	VER. ISABEL MATIAS, ENG.*
DATA JULHO 2018	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº 07



CÂMARA MUNICIPAL
DA COVILHÃ

Praça do Município
6200-151 Covilhã

Tel. 0275 200000 Fax 0275 200002
www.cm-covilha.pt Email info@cm-covilha.pt



**DIVISÃO DE PLANEAMENTO
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Praça do Município
Tel. 0275 200000
www.cm-covilha.pt

6200-151 Covilhã
Tel. 0275 200000
Email planeamento@cm-covilha.pt