



## CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ

### 5.3. DEPARTAMENTO DE OBRAS E PLANEAMENTO

#### a) Plano de Pormenor das Penhas de Saúde – Zona Sul – Reinício do Procedimento com recurso a Contrato para Planeamento

Presente informação I-CMC/2020/236, da Divisão de Planeamento e de Gestão de Cofinanciamento de Investimento, datada de 29.janeiro.2020, constante da distribuição no sistema informático de gestão documental com a referência EDOC/2020/3583, respeitante ao Plano de Pormenor das Penhas de Saúde – Zona Sul – Reinício do Procedimento com recurso a Contrato para Planeamento, que se transcreve:

##### *“DO PLANO EM VIGOR*

*Em 05-07-2004 foi publicada na I Série do Diário da República, a Resolução de Conselho de Ministros n.º 88/2004, que ratificou parcialmente o Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul (doravante designado apenas de PPPS-ZS). Por lapso, a mesma não publicou o Regulamento do Plano, o que consequentemente impediu, à data, a sua entrada em vigor.*

*Por impossibilidade de retificação da referida publicação, a Câmara Municipal desenvolveu posteriormente os procedimentos tendentes à sua entrada em vigor.*

*Assim, após a correção de alguns elementos do Plano, por sugestão da DGOTDU, designadamente no que se refere à parte não ratificada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 88/2004, a Câmara Municipal submeteu à Assembleia Municipal a aprovação do Plano e promoveu a publicação da deliberação no Diário da República, cfr. exigido por lei nessa data.*

*O PPPS-ZS, entrou assim em vigor na sequência da publicação no Diário da República, em 22-01-2008, da Deliberação n.º 204/2008.*

##### *DO PROCEDIMENTO DE REVISÃO DO PLANO*

*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 proposto, 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 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 condicionada<sup>1</sup>, no âmbito da revisão do plano assim permaneceria.*

*Em reunião realizada a 22-04-2016 a Câmara Municipal deliberou aprovar a alteração ao limite da área de intervenção da Revisão do PPPS-ZS 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.<sup>2</sup>*



## CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ

*Não obstante, conforme a seguir se expõe, considera-se que se mantem a necessidade de revisão do PPPS-ZS, razão pelo qual se propõe o seu reinício, nos termos que a seguir se apresenta:*

### **FUNDAMENTAÇÃO:**

*A área de intervenção do PPPS-ZS encontra-se inserida na UOP5 (Unidade Operativa de Planeamento) identificada como área crítica de reconversão urbanística, no Plano Diretor Municipal da Covilhã<sup>3</sup>.*

*Essa área foi sendo, ao longo do período de vigência do plano (e em momento anterior), executada maioritariamente<sup>4</sup> através 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 edificações não cumpriram na íntegra os parâmetros urbanísticos fixados, quer relativamente à operação de loteamento, quer ao Plano de Pormenor, apresentando nalguns casos até divergências na implantação das mesmas. Tais situações foram sucessivamente identificadas pelos Serviços de Fiscalização da Câmara Municipal, tendo dado origem aos respetivos procedimentos contraordenacionais.*

*No essencial as desconformidades verificam-se ao nível da área de construção, número de pisos, volumetria, número de estacionamento e ainda na implantação das edificações.*

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

*Ora, essas edificações – Bungalows, constituíram nos últimos anos, uma alternativa aos empreendimentos turísticos “clássicos”, permitindo uma diversificação da tipologia de dormidas existente na serra da estrela, pelo que se entende que a adoção das medidas de tutela da legalidade urbanística mais gravosas deverá ser uma solução de última ratio.*

*Pese embora a legalização por via da modificação do quadro de planeamento vigente inverta a lógica de planeamento, na medida em que não são as operações urbanísticas que são executas em função do regime do uso do solo e das regras de ocupação, dos usos e da transformação do território, mas sim, o plano que será alterado por forma a enquadrar essas situações, a resolução das complexas questões jurídicas que envolvem os Bungalows poderá passar pela revisão do PPPS-ZS, uma vez que responderá a esse problema de forma integrada<sup>5</sup>.*

*Após a devida ponderação, considera-se admissível tal prática, embora com um carácter absolutamente excepcional, em face do interesse turístico que a área em causa representa para o concelho da Covilhã, afigurando-se como a via mais adequada, senão mesmo a única.*

*Salvo melhor opinião, a legitimidade para adotar esse procedimento advém do facto dos seus objetivos não serem unicamente os de legalizar um conjunto de situações irregulares, mas também, e sobretudo, a de resolver um problema que subsiste há quase 20 anos, permitindo condições para requalificação de pré-existências, que entretanto foram parcialmente transmitidas a terceiros adquirentes<sup>6</sup>.*



## CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ

*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.*

*Neste contexto, com a elaboração da Revisão do PPPS-ZS proposta pretende-se, essencialmente:*

- 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 na relação do edificado 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.*

### **DO PROCEDIMENTO DE FORMAÇÃO DE CONTRATO PARA PLANEAMENTO**

*A Câmara Municipal, em reunião realizada a 21-09-2018, e considerando os fundamentos mencionados na informação técnica com a referência I-CMC/2018/2480 que se anexa, deliberou aprovar:*

- a) A abertura de um procedimento de formação de contrato para planeamento com a empresa Turismo da Serra da Estrela, Turistrela, S.A., e a respetiva minuta de contrato, que tem por objeto a elaboração da Revisão do PPPS-ZS;*
- b) Os Termos de Referência para o reinício do procedimento de Revisão do PPPS-ZS.*

*Decorrido o período de discussão pública sobre a referida deliberação e a proposta de contrato para planeamento, e não tendo sido apresentada qualquer reclamação, observação ou sugestão, a Câmara Municipal deliberou a 22-02-2019 aprovar a celebração do referido contrato, dando conhecimento desse facto à Assembleia Municipal, o que ocorreu na reunião realizada a 28-02-2019.*

*A Câmara Municipal celebrou o contrato para planeamento com a firma Turismo da Serra da Estrela – Turistrela S.A. a 02-04-2019.*

*O procedimento de formação de contrato para planeamento, que terminou com a outorga da mesmo, e o procedimento de elaboração da Revisão do PPPS-ZS são dois procedimentos distintos que se cruzam aquando da publicitação da deliberação que determina o início do procedimento de revisão do Plano.*

*O contrato deverá acompanhar as peças relevantes do plano, para os vários efeitos, designadamente para aqueles que estão relacionados com a participação dos interessados: no momento da participação preventiva e sucessiva<sup>7</sup>.*

**ENQUADRAMENTO LEGAL**



## CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ

### Do início do procedimento de revisão do plano:

*Nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 124.º do RJIGT a revisão de planos municipais decorre da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios sobre o estado do ordenamento ou de situações de suspensão do plano e da necessidade da sua adequação à prossecução dos interesses públicos que a determinaram.*

*As alterações aos planos municipais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, acompanhamento, aprovação, ratificação e publicação, cfr. estabelece o n.º 3 do artigo 119.º do mesmo diploma legal.*

*O início do procedimento é determinado por deliberação da Câmara Municipal, que define a oportunidade, os termos de referência e estabelece os prazos de elaboração e o período de participação. Nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º, ambos do RJIGT, a referida deliberação é publicada na 2.ª Série do Diário da República, divulgada através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal. Deve ainda ser publicitada no Boletim Municipal para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 192.º do RJIGT.*

### Da (dispensa de) Avaliação Ambiental Estratégica – AAE:

*Resulta do n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT que os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.*

*Resulta ainda do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06, na sua redação em vigor, que pequenas alterações aos planos só devem ser objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que o referido plano é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos previstos no n.º 6 do artigo 3.º do mesmo diploma legal.*

*Nos termos do n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT, bem como no disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho que estabelece o Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE) a sujeição do plano a AAE pode ser objeto de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.*

*Nesse âmbito foram consultadas a CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, o ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, I.P. e a APA – Agência Portuguesa do Ambiente, que se pronunciaram favoravelmente à dispensa do AAE, cfr. pareceres que se anexam.*

*A decisão de não qualificação do plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, incluindo a respetiva fundamentação, deve ser disponibilizada ao público através da sua colocação na respetiva página da internet do Município, nos termos do n.º 7 do artigo 3.º do RJAAE.*

### Do procedimento de formação de contrato para planeamento:



13

## CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ

Nos termos do n.º 4 do artigo 81.º do RJIGT, os contratos para planeamento são publicitados conjuntamente com a deliberação que determina a aprovação do plano e acompanham a proposta de plano, no decurso do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do mesmo diploma legal.

### PROPOSTA DE PROCEDIMENTO

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere em reunião pública, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 89.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 76.º, ambos do RJIGT, por remissão do n.º 3 do artigo 119.º do mesmo diploma legal:

- Determinar o reinício do procedimento de revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul com recurso a Contrato para Planeamento (celebrado a 02-04-2019);
- Reconhecer a oportunidade de elaboração dessa revisão, cfr. Fundamentos acima expostos;
- Aprovar os Termos de Referência<sup>8</sup>, cfr. documento que se anexa;
- Estabelecer o prazo de 365 dias para elaboração da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, sem prejuízo da sua prorrogação por uma única vez, por um período máximo igual ao prazo inicial;
- Estabelecer o prazo de 15 dias de participação pública, para formulação de sugestões e apresentação de informações, nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;
- Aprovar a não sujeição da revisão do plano a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica – AAE de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06, na sua redação em vigor, cfr. relatório de Fundamentação da Dispensa de AAE, e pareceres das entidades da CCDRC, ICNF e APA em anexo;

A deliberação da Câmara Municipal deverá ser publicada na 2.ª Série do Diário da República, de acordo com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT e divulgada através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal, conjuntamente com o contrato para planeamento.”

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05.

<sup>3</sup> Após a revisão do PP das Penhas da Saúde – Zona Sul o PDM da Covilhã deverá ser sujeito a um procedimento de alteração por adaptação, designadamente no que se refere ao artigo 7.º e 27.º.

<sup>4</sup> Com exceção do edifício do Hotel Serra da Estrela e do Edifício Madressilva

<sup>5</sup> Não dispensando a subsequente alteração do loteamento.

<sup>6</sup> Com a transmissão de propriedade deu-se a transmissão da responsabilidade de reposição da legalidade urbanística a terceiros adquirentes, sem responsabilidade direitas nas infrações cometidas.

<sup>7</sup> Nesse sentido Oliveira, F. P. (2017). Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, Comentado, Coimbra, Almedina, pág. 258.

<sup>8</sup> Os Termos de Referência aprovados por deliberação da Câmara Municipal de 21-09-2018 foram atualizados de acordo com as sugestões da CCDRC, no parecer com referência DOTCN 866/19 de 09-12-2019, cfr. cópia anexa, e ainda decorrente da 2.ª Alteração do PDM da Covilhã publicada no Diário da República, 2.ª Série, N.º 203, pelo Aviso n.º 16850/2019 de 22-10-2019.”

Documentos que se dão como inteiramente reproduzidos na presente ata e ficam, para todos os efeitos legais, arquivados em pasta própria existente para o efeito.



## CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ

A Câmara deliberou, com a abstenção do Senhor Vereador Adolfo Miguel Baptista Mesquita Nunes, e nos termos da proposta dos serviços e do disposto no n.º 7 do artigo 89.º, conjugado com o n.º 1 do artigo 76.º, ambos do RJIGT, por remissão do n.º 3 do artigo 119.º do mesmo diploma legal:

- Determinar o reinício do procedimento de revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul com recurso a Contrato para Planeamento (celebrado a 02-04-2019);
- Reconhecer a oportunidade de elaboração dessa revisão, cfr. Fundamentos acima expostos;
- Aprovar os Termos de Referência<sup>8</sup>, cfr. documento que se anexa;
- Estabelecer o prazo de 365 dias para elaboração da Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, sem prejuízo da sua prorrogação por uma única vez, por um período máximo igual ao prazo inicial;
- Estabelecer o prazo de 15 dias de participação pública, para formulação de sugestões e apresentação de informações, nos termos estabelecidos no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;
- Aprovar a não sujeição da revisão do plano a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica – AAE de acordo com o n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06, na sua redação em vigor, cfr. relatório de Fundamentação da Dispensa de AAE, e pareceres das entidades da CCDRC, ICNF e APA em anexo.

A deliberação da Câmara Municipal deverá ser publicada na 2.ª Série do Diário da República, de acordo com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT e divulgada através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal, conjuntamente com o contrato para planeamento.

### **b) Empreitada da Obra de Requalificação de Edifícios para Uso Habitacional e de Espaço Público Envolvente - Pátio dos Escuteiros – adjudicação de trabalhos complementares**

Presente à Câmara informação do Senhor Diretor do Departamento de Obras e Planeamento, constante da distribuição no sistema informático de gestão documental com a referência EDOC/2019/20180, que se transcreve:

*“1.- No âmbito da empreitada da obra de "Empreitada da Obra de Requalificação de Edifícios para Uso Habitacional e de Espaço Público Envolvente - Pátio dos Escuteiros" mediante concurso público, por deliberação de Câmara de 05-04-2019, pelo valor de 517.563,81 € + IVA, e um prazo de execução de 450 dias, tendo o respetivo contrato de empreitada sido sujeito a visto do Tribunal de Contas, o adjudicatário apresentou, no prazo de 60 dias a contar da data da consignação, fixado no n.º 3 do artigo 378º do CCP, uma lista de erros e omissões, faculdade que lhe é conferida pelo disposto no n.º 3 do artigo 378º do CCP, que deu lugar a uma proposta de contratação de trabalhos complementares que totaliza o valor de 12.160,19 € + IVA., que corresponde ao somatório dos seguintes valores parciais identificados por categorias: trabalhos da mesma espécie (11.491,79 €) e preço contratual e de trabalhos de espécie diferente com preço novo/acordado (668,40 €).*