

PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DA SAÚDE – ZONA SUL
REVISÃO



DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO DE COFINANCIAMENTO DE INVESTIMENTO

JANEIRO DE 2020

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	9
VI. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	10
VII. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO	11
VIII. ANEXOS	12

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 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 estacionamento 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 excecional, 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 23-10-1999, alterado pelo Edital n.º 908/2009, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 159, de 18-08-2009 e pelo Aviso n.º 16850/2019, publicado no Diário da República, 2.ª Série – N.º 203, de 22-10-2019.

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 do Centro Interior (PROF CI) – Portaria n.º 55/2019 de 11-02-2019, Declaração de Retificação n.º 17/2019 de 12-04-2019;
- 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);
- Planos de Gestão das Regiões Hidrográficas do Minho e Lima, do Cávado, Ave e Leça, do Douro, do Vouga e Mondego, do Tejo e Ribeiças do Oeste, do Sado e Mira, do Guadiana e das Ribeiças do Algarve – PGRH

¹⁰ IGT's – Instrumentos de Gestão Territorial

do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5) – Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20-09-2016, Declaração de Retificação n.º 22-B/2016 de 18-11-2016;

- 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.

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