

# Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul

## TERMOS DE REFERÊNCIA

## ÍNDICE GERAL

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	3
3. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO	3
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	3
5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	3
6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	4
7. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO	4
8. ANEXOS	4

## 1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

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 - ZONA SUL**, e define a oportunidade da sua elaboração, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio).

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção proposta para a Revisão do Plano, abrange uma superfície de cerca de 71.170,48m<sup>2</sup> e integra-se na freguesia de Cortes do Meio, com delimitação conforme Planta anexa.

## 3. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA REVISÃO DO PLANO

Considerando que passaram mais de 3 anos após a publicação do referido Plano de Pormenor e considerando que existe a necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazos, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a respectiva elaboração, e que remetem para a necessidade de rever alguns dos parâmetros estabelecidos no referido plano de pormenor, propõe-se, ao abrigo do disposto no nº1 do artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que se promova a Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul.

## 4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, a realizar, insere-se no Plano Diretor Municipal da Covilhã, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º124/99 de 23 de outubro.

Em anexo a este documento, apresentam-se o Extrato da Planta Síntese do Ordenamento, Extrato da Planta de Condicionantes, assim como Extrato da Carta da RAN e da Carta da REN do PDM.

Vigora ainda o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros nº 83/2009, de 09 de setembro.

## 5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

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

- a) Definir as condições de ocupação na área de intervenção;
- b) Alterar o uso do solo e redefinir os indicadores urbanísticos de acordo com as necessidades da proposta de plano;

- c) Qualificar os espaços para o desenvolvimento de actividades económicas, culturais e sociais, de forma a garantir a implementação das actividades de acordo com as necessidades;
- d) Salvaguarda da estrutura ecológica
- e) Assegurar a existência e a qualificação das necessidades previsíveis das diversas infra-estruturas viárias e urbanas.
- f) Clarificar as normas constantes do regulamento do Plano, evitando dúvidas de interpretação que conduzam à sua deficiente aplicação;
- g) Que a área a abranger pela revisão do Plano seja correspondente aos limites definidos na planta anexa.

## 6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano são os decorrentes do disposto nos artigos 102.º e 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio), sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente, o diploma que regula a delimitação das zonas inundáveis nos PMOT's (Dec.-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro) e Regulamento Geral do Ruído (Dec.-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pela Declaração de Rectificação n.º 18/2007, de 16 de Março e Dec.-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto).

## 7. 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 Plano – 185 dias após a deliberação Municipal que determine a elaboração da revisão do Plano;
- 2.ª Fase – Elaboração da Proposta de Plano – 150 dias após aceitação de Proposta Preliminar do Plano com eventuais alterações propostas pela CCDR – Centro e entidades consultadas;
- 3.ª Fase – Elaboração da Proposta Final do Plano – 30 dias após a conclusão do Período de Discussão Pública.

## 8. ANEXOS

- Esboço Corográfico Ortofotomapa – Escala 1:25000;
- Esboço Corográfico Carta Militar – Escala 1:250000;
- Planta de Apresentação / Localização – Escala 1:10000;
- Extrato da Planta de Outras Condicionantes do PDM – Escala 1:25000;
- Extrato da Carta da RAN do PDM – Escala 1:25000;
- Extrato da Carta da REN do PDM – Escala 1:25000;
- Extrato da Planta 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.

DATA

ESCALA

DESENHO Nº

DEZ. DE 2015

1.25000

01



CÂMARA MUNICIPAL  
DA COVILHÃ

Praça do Município  
6200-151 Covilhã

Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

Fax (275) 333622  
Email: info@cm-covilha.pt

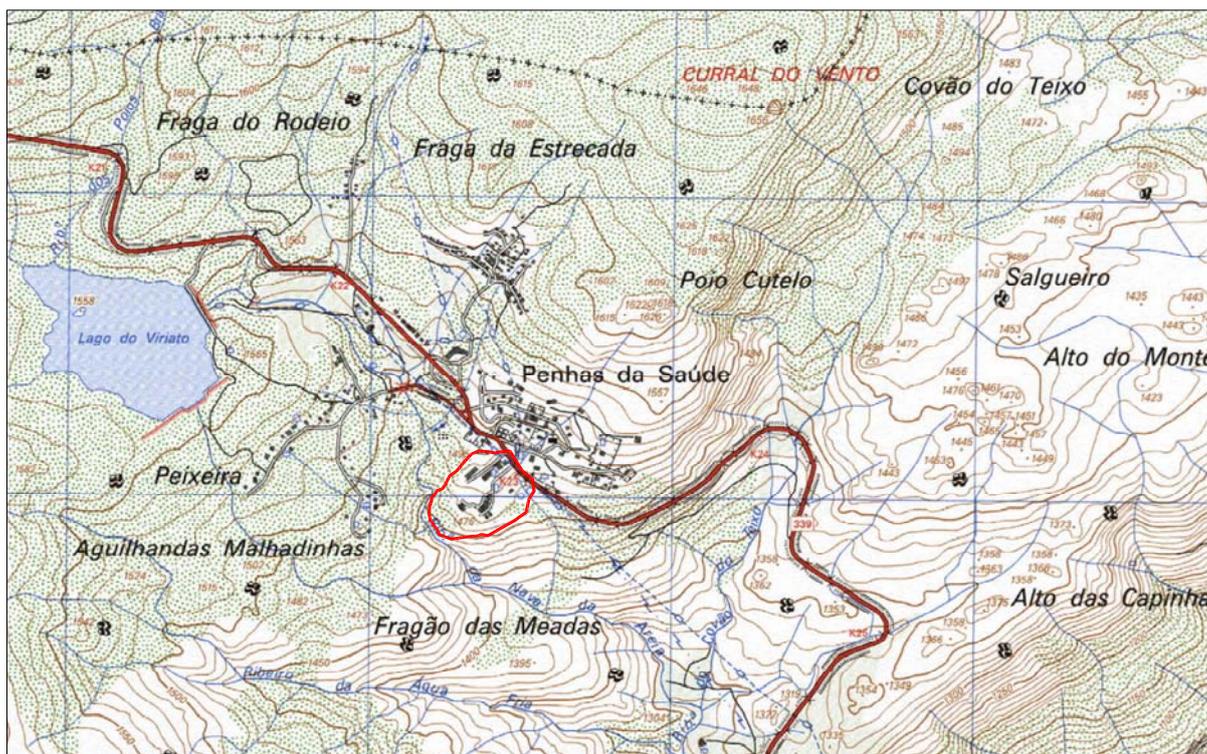


Praça do Município  
Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã

Fax (275) 329339  
Email: planeamento.ordenamento@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.

MANUEL TEIXEIRA

PROJ.

VER.

DATA

DEZ. DE 2015

ESCALA

1.25000

DESENHO Nº

02



CÂMARA MUNICIPAL  
DA COVILHÃ

Praça do Município  
6200-151 Covilhã

Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

Fax (275) 333622  
Email: info@cm-covilha.pt

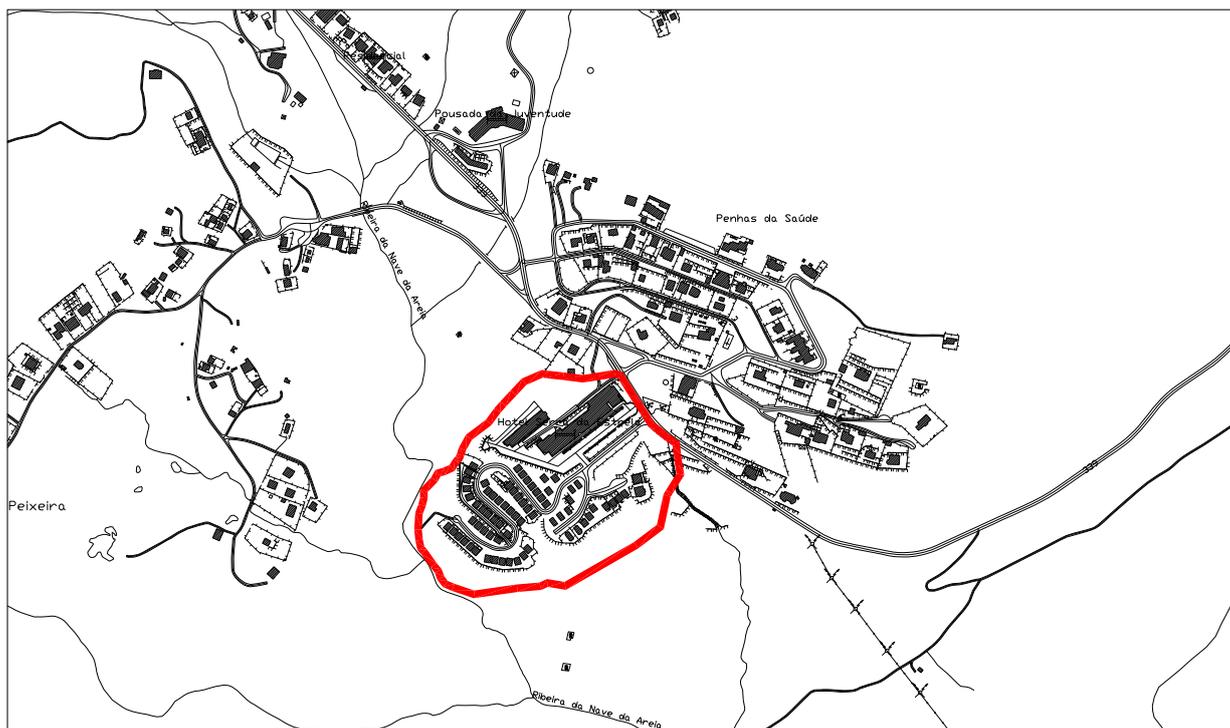


Praça do Município  
Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã

Fax (275) 329339  
Email: planeamento.ordenamento@cm-covilha.pt



 LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DA SAÚDE - ZONA SUL -

DESIGNAÇÃO

### PLANTA DE APRESENTAÇÃO

DES. MANUEL TEIXEIRA	PROJ.	VER.
DATA DEZ. DE 2015	ESCALA 1.10000	DESENHO Nº 03



CÂMARA MUNICIPAL  
DA COVILHÃ

Praça do Município  
6200-151 Covilhã

Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

Fax (275) 333622  
Email: info@cm-covilha.pt

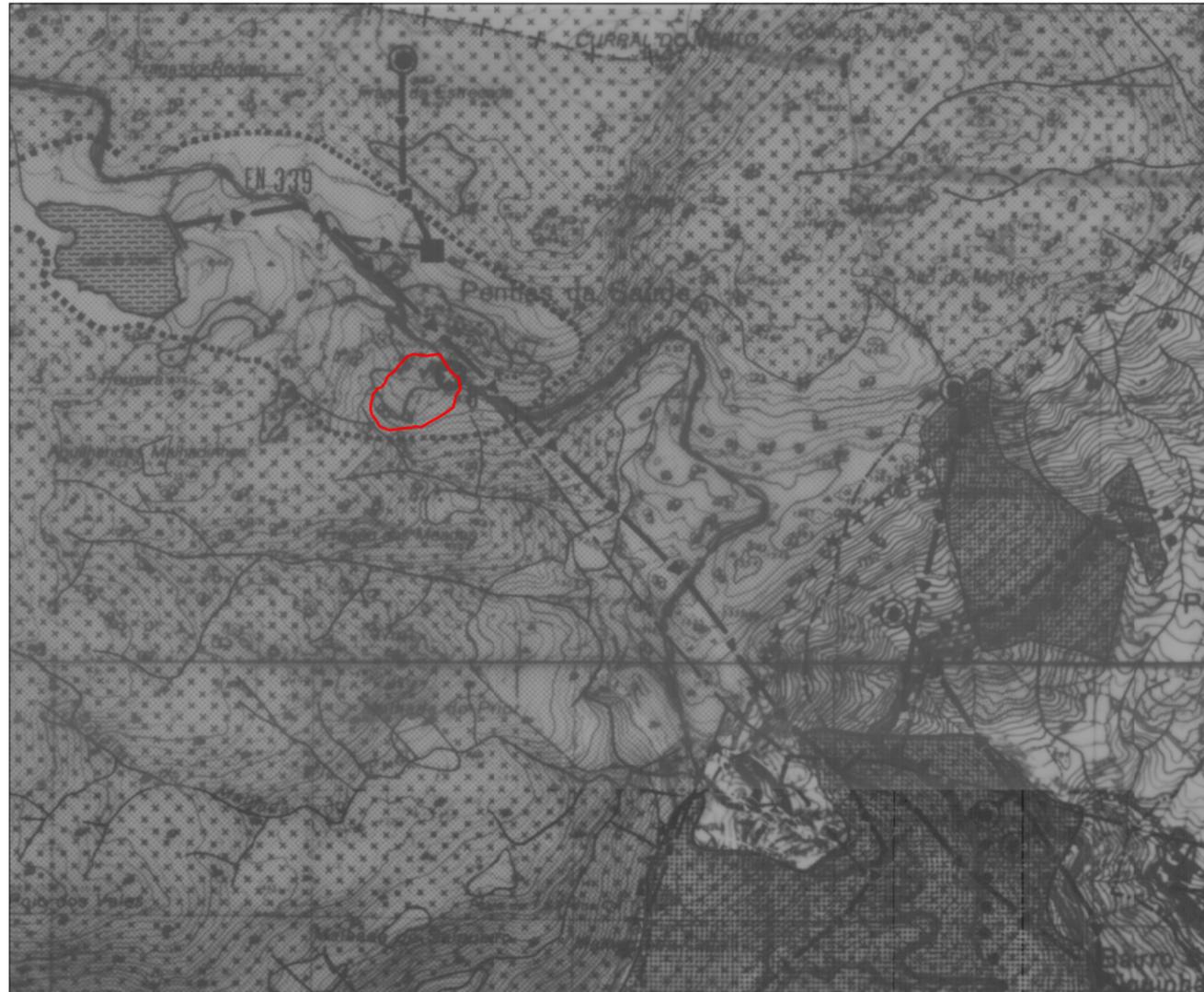


Praça do Município  
Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã

Fax (275) 329339  
Email: planeamento.ordenamento@cm-covilha.pt



### Legenda da Planta de Outras Condicionantes

Limite do Concelho	+++++	<u>Sistema de drenagem e tratamento de águas residuais</u>
<u>Património Arquitectónico Classificado</u>	●	. Emissários existentes
1-Igreja de N. Sr.ª da Conceição		. ETAR existente
2-Muralhas da Cidade		<u>Telecomunicações</u>
3-Capela de St.ª Cruz		. Centro rádio eléctrico da estação emissora da RDP
4-Capela de St.ª Cristo		<u>Recursos mineiros</u>
5-Capela de S. Martinho		. Industrias extractivas e Coutos mineiros
6-Casa das Morgadas		. Baldios (Penhas da Saúde)
7-Edifício de Interesse Histórico	★	<u>Recursos hídricos</u>
8-Memória da Expedição da Sociedade de Geografia da Serra da Estrela		. Principais linhas de água
<u>Património Arquitectónico Classificado</u>	★	. Zona adjacente ao rio Zêzere (área inundável)
1-Troço de Calçada Romana		. Albufeira
2-Castro de Orjais e Ruínas		<u>Valores e recursos naturais</u>
3-Conjunto de Fornalhas e Poços da Real Fábrica de Panos		. Perímetro do Parque Natural da Serra da Estrela
4-Restos do Pelourinho da Covilhã		. Zona de protecção paisagística
<u>Área com Plano de Pormenor Eficaz</u>	▨	. Perímetros florestais / Baldios sob regime florestal
<u>Infraestruturas</u>		. Mata Nacional da Covilhã
<u>Serviços Rodoviários</u>		. Áreas percorridas por incêndios
Eixo Variante à Cidade	====	. Aproveitamento hidroagrícola da Cova da Beira
<small>(Faixa Non-Asfáltada de 50m para cada lado do eixo do vial)</small>		. RAN (cartografia própria)
Eixo Urbano TCT e Via de Ligação entre Variante e o centro da Cidade	====	. REN (cartografia própria)
<small>(Faixa Non-Asfáltada de 20m para cada lado do eixo do vial)</small>		<u>Valores cadastrais</u>
Vias de ligação entre o TCT e a Variante	====	. Marcos geodésicos
<small>(Faixa Non-Asfáltada de 10m para cada lado do eixo do vial)</small>		
<u>Serviços Ferroviários</u>		
. Linha de caminho de ferro existente	+++++	
<u>Rede Eléctrica</u>		
220 kv	-----	
60 kv	-----	
< 60 kv	-----	
Subestação	■	
<u>Sistema de abastecimento de água</u>		
. Conduitas 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.	VER.
DATA DEZ. DE 2015	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº <b>04</b>



CÂMARA MUNICIPAL DA COVILHÃ  
Praça do Município  
6200-151 Covilhã  
Telef. (275) 330600 Fax (275) 330622  
www.cm-covilha.pt Email: info@cm-covilha.pt



Praça do Município  
Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã  
Fax (275) 329339  
Email: planeamento.ordenamento@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.
DATA DEZ. DE 2015	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº <b>05</b>



CÂMARA MUNICIPAL  
DA COVILHÃ  
Praça do Município  
6200-151 Covilhã  
Telef. (275) 336600 Fax (275) 336622  
www.cm-covilha.pt Email: info@cm-covilha.pt



Praça do Município  
Telef. (275) 336600  
www.cm-covilha.pt

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

6200-151 Covilhã  
Fax (275) 329339  
Email: planeamento.ordenamento@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. MANUEL TEIXEIRA	PROJ.	VER.
DATA DEZ. DE 2015	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº <b>06</b>



CÂMARA MUNICIPAL  
DA COVILHÃ  
Praça do Município  
6200-151 Covilhã  
Telef. (275) 336600 Fax (275) 336622  
www.cm-covilha.pt Email: info@cm-covilha.pt



Praça do Município  
Telef. (275) 336600  
www.cm-covilha.pt

DIVISÃO DE PLANEAMENTO  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6200-151 Covilhã  
Telef. (275) 329339  
Email: planeamento.ordenamento@cm-covilha.pt



**Legenda da Planta de Síntese**

Limite do Concelho (Área de Intervenção do PDM)		* Espaços Naturais e Culturais		Áreas de Protecção e Valorização Ambiental
Limite da área urbana da Grande Covilhã (Área de Intervenção do PU-UOP1)		* Áreas Especiais de Protecção (PNSE)		PNSE perímetro
Espaços Urbanos		* Zonamento do PNSE		Zona de Protecção Paisagística
Espaços Urbanizáveis				Floresta de Produção
Espaços Industriais Existentes				Floresta Fomento Apícola e Cinegético
Espaços Industriais Propostos				Mosaico Agro Silvo Pastoril
Espaços para Industrias Extractivas				Zona Agrícola
		* Espaços Agrícolas		Zona de Transição
Áreas de Grande Aptidão Agrícola				
Áreas de Grande Aptidão Agrícola incluídas no perímetro do PNSE				
Áreas a Beneficiar pelo Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira				
Espaços Agrícolas Complementares e de Protecção e Enquadramento				
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				
Traçado do IC7 (estudo prévio)				
ETAR prevista				
				* Áreas de Protecção a Património Arquitectónico e Arqueológico Classificado
				Arquitectónico
				Arqueológico
				Espaços Especiais de Infraestruturas Turísticas
				Áreas Críticas de Reconversão Urbanística
				Principais Vistas Panorâmicas
				Unidades Operativas de Planeamento (UOP)

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.
DATA DEZ. DE 2015	ESCALA 1.25000	DESENHO Nº <b>07</b>



**CÂMARA MUNICIPAL  
DA COVILHÃ**  
Praça do Município  
6200-151 Covilhã  
Telef. (275) 330600 Fax (275) 333622  
www.cm-covilha.pt Email: info@cm-covilha.pt



**DIVISÃO DE PLANEAMENTO  
ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Praça do Município  
Telef. (275) 330600  
www.cm-covilha.pt

6200-151 Covilhã  
Fax (275) 333622  
Email: planeamento.ordenamento@cm-covilha.pt