



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA COVILHÃ
Alteração
TERMOS DE REFERÊNCIA
SETEMBRO DE 2017

ÍNDICE GERAL

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

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal da Covilhã, consubstancia os termos de referência para a elaboração da Alteração do Plano Diretor Municipal da Covilhã (PDM Covilhã) publicado a 23-10-1999, pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 124/99, e define a oportunidade da sua alteração de acordo com o disposto nos artigos 118º e 119º do RJIGT na sua atual redação (D.L. N.º80/2015 de 14 de maio).

O PDM Covilhã tem em curso um procedimento de Revisão, no entanto por se tratar de um processo mais complexo e por conseguinte mais prolongado no tempo, considera-se pertinente o início de um procedimento de alteração.

A área de intervenção do Plano Diretor Municipal da Covilhã, abrange a totalidade do Concelho da Covilhã, ou seja uma superfície total de aproximadamente 555,60 Km², conforme delimitação na Planta anexa.

2. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Compete à Câmara Municipal, o reordenamento do território e a qualificação dos espaços, através da alteração ou revisão dos seus instrumentos de planeamento, com vista a um desenvolvimento económico e social sustentável.

A elaboração do PDM Covilhã decorreu num período temporal em que se perspetivava uma significativa expansão da cidade da Covilhã, assente na convicção de que, em virtude do estado de degradação patente nos imóveis que compõem o perímetro urbano e o tecido urbano contíguo a este, se impunha a criação e requalificação de novas frentes urbanas, na vizinhança do perímetro urbano então existente.

Não obstante a perspetiva inicial, verificou-se, no período compreendido entre a entrada em vigor do PDM da Covilhã e a presente data, que em algumas das áreas urbanas, e não só, existem (e já existiam em 1999) edificações construídas sem que tivessem sido submetidas ao prévio licenciamento desta Câmara Municipal.

Tais edificações, embora pudessem ter sido licenciáveis até à data da entrada em vigor do PDM, deixaram de o poder ser, após essa data, por força das regras então impostas com a entrada em vigor do PDM, uma vez que, apesar de serem fisicamente existentes, as mesmas são consideradas como sendo “novas construções”, à luz do Regime Jurídico de Edificação e Urbanização, adiante designado por RJUE.

Verifica-se pois que o PDM, à data da sua elaboração, não teve em consideração todas as construções existentes no concelho, nomeadamente as ilegais ou clandestinas, muitas delas licenciáveis até à data da entrada em vigor do PDM, mas que agora o não podem ser por não verificarem os parâmetros e condicionantes urbanísticas fixados no PDM.

Ora, apesar de tais condicionalismos, que impossibilitam o seu presente licenciamento, considera-se o mesmo atualmente justificável pois, caso não fosse esse o entendimento da autarquia, o tempo já decorrido justificava ter sido já tomada uma decisão de reposição da legalidade urbanística, nomeadamente a demolição das mesmas, conforme o disposto no RJUE.

Em muitos desses casos, verifica-se terem sido realizadas, pelas entidades da administração pública, nas zonas onde se inserem tais construções, obras de infraestruturização e de requalificação urbanística, investimentos que apenas se justificaram ter tido lugar, ao longo do tempo, pelo interesse público na manutenção de tais construções e habitações.

Em outros casos, verifica-se terem sido realizadas, pelos seus proprietários, e ao longo do tempo de existência das referidas edificações, obras de alteração ou de ampliação, também elas não licenciadas e que importa conseguir resolver através de um procedimento de alteração do PDM.

Com o procedimento de alteração ao PDM da Covilhã, que se pretende iniciar, pretende-se introduzir alterações ao regulamento, incluindo um artigo que permita criar um regime excecional no que diz respeito a legalizações e ampliações, por forma a resolver as incompatibilidades existentes entre os parâmetros definidos no Regulamento do PDM, de uma forma geral, e a realidade das edificações

existentes nas áreas rurais do concelho, criando-se condições legais e regulamentares para a legalização de edificações erigidas e comprovadamente participadas à matriz em data anterior a 1999, e que não violem servidões ou restrições de utilidade pública.

Tendo em conta que o procedimento em curso de Revisão do PDM da Covilhã, é um processo mais complexo e por conseguinte mais prolongado no tempo, considera-se pertinente o início de um procedimento de alteração que permita introduzir o atrás referido, criando condições para resolver questões fundamentalmente relacionadas com a criação de um regime excepcional, bem como a resolução de correções e retificações a situações identificadas no regulamento do plano e clarificar interpretações, suscitando uma melhor aplicação da regulamentação.

Como instrumento de planeamento e gestão territorial, a alteração do PDM, deverá assim constituir-se como um instrumento orientador actual, que sirva de suporte a uma melhor gestão municipal, no que diz respeito à administração urbanística e um documento que sirva de base às realizações municipais na prossecução dos seus objectivos, tirando partido das potencialidades da área de intervenção, e onde se revejam quer a evolução das condições económicas, sociais e culturais verificadas quer os objectivos gerais de desenvolvimento do território.

Neste sentido, a Câmara Municipal da Covilhã, considera oportuno dar início a um procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal da Covilhã, que incidirá exclusivamente ao nível do seu regulamento.

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Os PMOT que se encontram eficazes nesta data dentro da área de intervenção do PDM da Covilhã são os seguintes:

- Plano de Urbanização da Grande Covilhã – promovido pela Câmara Municipal da Covilhã, aprovado pelo Aviso n.º 15208/2010 de 30 de julho;
- Plano de Pormenor da Zona da Estação – promovido pela Câmara Municipal da Covilhã aprovado pela Portaria n.º 691/1993, de 22 de julho;
- Plano de Pormenor dos Penedos Altos – promovido pela Câmara Municipal da Covilhã aprovado pela Portaria n.º 908/1994, de 12 de Outubro, e Revisto pelo Aviso n.º15048/2010, de 29 de julho;
- Plano de Pormenor da Palmeira – promovido pela Câmara Municipal da Covilhã, aprovado pela Portaria n.º 494/1997, de 17 de Julho, e Revisto pelo Aviso n.º1048/2009, de 03 de junho;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial do Canhoso – promovido pela Câmara Municipal da Covilhã, aprovado pela Portaria n.º 780/99, de 1 de Setembro, e Revisto pelo Aviso n.º11712/2012, de 03 de setembro;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial do Tortosendo – 3ªFase – promovido pela Câmara Municipal da Covilhã, aprovado pelo Aviso Nº 4341/2012 de 19 de março;
- Plano de Pormenor das Penhas da Saúde Zona Sul - promovido pela Câmara Municipal da Covilhã, aprovado pela Deliberação n.º 204/2008 de 22 de janeiro;
- Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Bairro das Machedes - promovido pela Câmara Municipal da Covilhã, aprovado pela Deliberação n.º 3267/2008 de 11 de dezembro.

Na área de intervenção do PDM vigoram ainda os seguintes PEOT:

- Plano de Ordenamento da Albufeira da Cova do Viriato – aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 42/2004 de 31 de março;
- Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela – aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/2009 de 09 de setembro.

4. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O presente documento descreve e justifica a necessidade de se introduzirem alterações ao regulamento do PDM Covilhã mantendo, todavia, os objetivos gerais estratégicos definidos pelo plano em vigor.

Os termos de referência que sustentam o início do processo de alteração que se propõe são:

- Correções e retificações, a situações identificadas no regulamento do plano;
- Clarificar interpretações, suscitando uma melhor aplicação da regulamentação;
- Introdução no regulamento de um regime excepcional, relativo a legalizações e ampliações.

O descrito torna-se necessário e premente para um correto processo de gestão urbanística do Concelho da Covilhã, corrigindo situações estabelecidas e obviando a apreciações discricionárias e/ou prejudiciais para a execução do preconizado pelo próprio plano – e que se têm vindo a constatar ao longo dos quase dezoito anos de vigência do plano.

5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do plano são os decorrentes do disposto no artigo 96.º e 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (D.L. N.º80/2015 de 14 de maio), sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais.

6. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Estima-se um prazo global de 180 dias úteis para a elaboração da **Alteração do Plano Diretor Municipal da Covilhã**, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª Fase – Elaboração da Proposta Preliminar de Alteração do Plano – 100 dias após a deliberação Municipal de elaboração do Plano;
- 2.ª Fase – Elaboração da Proposta de Alteração do Plano – 50 dias após aceitação de Proposta Preliminar de Alteração 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.

7. ANEXOS

- Planta de Localização (Delimitação da Área de Intervenção);
- Planta de Síntese do Ordenamento do PDM da Covilhã;
- Planta de Outras Condicionantes do PDM da Covilhã;
- Planta da REN do PDM da Covilhã;
- Planta da RAN do PDM da Covilhã.

Setembro de 2017