



PLANO de Pormenor da  
**PALMEIRA**  
Alteração  
TERMOS DE REFERÊNCIA  
SETEMBRO DE 2017

## ÍNDICE GERAL

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	3
3. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO	3
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	3
5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	4
6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	4
7. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO	4
8. 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 de Pormenor da Palmeira, publicado na 2ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 10481/2009, de 3 de junho, 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).

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Palmeira abrange uma superfície de aproximadamente 54,3 ha– conforme delimitação na planta anexa.

## 3. 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.

Decorridos mais de oito anos sobre a entrada em vigor da Revisão do Plano de Pormenor da Palmeira, e verificadas empiricamente as suas regras, verifica-se a necessidade de alterar algumas das normas e parâmetros do plano, tendo em conta as inerentes transformações da área de intervenção, ao longo dos últimos anos, bem como corrigir algumas situações identificadas. Ao referido, acrescem as aceleradas transformações socioeconómicas em curso nos últimos anos, que alteraram substancialmente a realidade da área de intervenção do plano de pormenor, que agindo em consonância com o anteriormente descrito, criaram uma conjuntura oportuna para a alteração do plano em vigor.

Tendo em conta os novos desafios e objetivos de desenvolvimento que o concelho e a cidade pretendem atingir de uma forma sustentada, e tratando-se a área de intervenção do Plano de Pormenor da Palmeira de uma área de expansão da cidade, pretende-se que a área de intervenção do Plano de Pormenor da Palmeira permita a captação de novos investimentos, por forma a torná-la mais atrativa e estrategicamente desenvolvida, com capacidade de criar sinergias e potenciar os seus recursos de capital, quer físicos quer humanos.

Tendo em conta a implementação do plano ao longo dos últimos anos e tendo em consideração que as parcelas disponíveis, não foram ainda ocupadas em função da imposição criada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano de Pormenor que nas parcelas A1 a A8, obriga a parâmetros que na atual conjuntura se consideram exagerados, considera-se fundamental a sua alteração, por forma a acompanhar as condições económicas e sociais atuais.

Como instrumento de planeamento e gestão territorial, a alteração do Plano de Pormenor da Palmeira, deverá assim constituir-se como um instrumento orientador actual, que sirva de suporte à gestão urbanística da sua área de intervenção 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 emanados pelos instrumentos de ordenamento do território de nível superior.

Neste sentido, a Câmara Municipal da Covilhã, considera oportuno dar início a um procedimento de alteração do Plano de Pormenor da Palmeira.

## 4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A Revisão do Plano de Pormenor da Palmeira, foi publicada na 2ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 10481/2009, de 3 de junho.

Assim na área em estudo vigora o Plano de Pormenor da Palmeira, nomeadamente, o disposto no seu Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes.

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Palmeira insere-se no Plano de Urbanização da Grande Covilhã (PUGC), publicado pelo Aviso n.º 15208/2010, Diário da República n.º 147/2010, II Série, de 30 de Julho, e no PDM da Covilhã publicado no Diário da República I- Série – B, n.º 248 de 23 de Outubro de 1999, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 124/99, onde o anterior for omissivo.

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

O presente documento descreve e justifica a necessidade de se introduzirem alterações ao Plano de Pormenor da Palmeira, 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;
- Alteração do limite, polígonos de implantação e parâmetros urbanísticos das parcelas ainda não ocupadas, nomeadamente as parcelas A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 e T2, por forma a possibilitar investimentos nas referidas parcelas para diferentes usos (habitação, comércio e serviços) e que entretanto não se concretizaram por incompatibilidade das soluções pretendidas adaptadas à realidade económica e social atual, face aos parâmetros estabelecidos no plano de pormenor em vigor;
- Clarificar interpretações, suscitando uma melhor aplicação da regulamentação.

O descrito torna-se necessário e premente para um correto processo de gestão urbanística na área de intervenção do Plano de Pormenor da Palmeira, 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 oito anos de vigência do mesmo.

## 6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do plano são os decorrentes do disposto no artigo 102.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.

## 7. PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Estima-se um prazo global de 365 dias para a elaboração da **Alteração do Plano de Pormenor da Palmeira**, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.ª Fase – Elaboração da Proposta Preliminar de Alteração do Plano – 200 dias após a deliberação Municipal de elaboração do Plano;
- 2.ª Fase – Elaboração da Proposta de Alteração do Plano – 135 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.

## 8. ANEXOS

- Planta de Localização - Extrato da Carta Militar à escala 1:25000;
- Planta de Localização à escala 1:10000;
- Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Palmeira;
- Planta de Condicionantes do Plano de Pormenor da Palmeira;
- Aviso n.º 10481/2009, de 3 de junho;
- Planta de Condicionantes REN/RAN do PUGC;
- Planta de Outras Condicionantes do PUGC – Servidões de Recursos Hídricos, Proteção de Solos e de Espécies Vegetais, Património, Acessibilidades, Infraestruturas, Equipamentos e Cartografia, do PUGC;
- Planta de Outras Condicionantes do PUGC – Infraestruturas Básicas;
- Planta de Outras Condicionantes do PUGC – Classificação de Zonas conforme Regulamento Geral do Ruído;
- Planta de Outras Condicionantes do PUGC – Áreas Florestais Percorridas por Incêndios por Ano;
- Planta de Zonamento do PUGC;
- Planta de Zonamento do PUGC – Localização de Equipamentos Coletivos Existentes e Previstos.

Setembro de 2017