

MUNICÍPIO DA COVILHÃ

Aviso n.º 6992/2024/2

Sumário: Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul – aprovação.

Vítor Manuel Pinheiro Pereira, Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, torna público, nos termos e para os efeitos previstos na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação – que por deliberação da Assembleia Municipal da Covilhã, na sua sessão ordinária de 19 de fevereiro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal da Covilhã de 26 de janeiro de 2024, foi aprovada a Revisão do Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul (PPPS-ZS) publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 15, de 22 de janeiro de 2008, através da Deliberação n.º 204/2008.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

A revisão do Plano entra em vigor no dia imediatamente seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Em cumprimento do disposto no artigo 94.º e no n.º 2 do artigo 193.º do RJIGT, a revisão do Plano será disponibilizada para consulta no sítio da Internet da Câmara Municipal em:

<https://plantasonline.cm-covilha.pt/geoportal>.

28 de fevereiro de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal da Covilhã, Vítor Manuel Pinheiro Pereira.

Deliberação

Na sessão realizada em 19 de fevereiro de 2024, a Assembleia Municipal aprovou em minuta, para imediata execução, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a seguinte deliberação:

«Na sequência da deliberação da Câmara Municipal, tomada na reunião de 26 de janeiro de 2024, foi presente à Assembleia Municipal o assunto acima identificado, que lhe foi remetido para efeitos do disposto na alínea h) e r) do n.º 1 e alínea k) do n.º 2 do artigo 25.º, conjugado com a alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, através do ofício n.º 296/24 de 29.01.2024 e seus anexos.

Este documento que se dá como inteiramente reproduzido na presente ata fica, para todos os efeitos legais, arquivado em pasta própria existente para o efeito.

Submetido o assunto à apreciação, foram intervenientes os Senhores: Doutor Pedro Alexandre Rodrigues Manquinho (CDU – PCP/PEV) e Eng.ª Catarina Sofia Oliveira Ramos Mendes, intervenções que serão objeto de transcrição e/ou anexos na ata da sessão.

Colocada a proposta da Câmara Municipal à votação – Revisão do Plano de pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul – Relatório de Ponderação dos Resultados do Período de Discussão Pública – Versão Final da Proposta de Plano, foi a mesma aprovada por unanimidade.

Não votaram, por não se encontrarem presentes na sala, os Deputados Municipais: Pedro Nuno Cunha Leitão (Cantar Galo e Vila do Carvalho) e Abel Fernando Pereira Cardoso (Covilhã e Canhoso).

19 de fevereiro de 2024. – O Presidente da Assembleia Municipal da Covilhã, João José Casteleiro Alves. – O 1.º Secretário, António Paulo Pereira Ranito. – A 2.ª Secretária, Maria da Graça Guilherme d'Almeida Sardinha.

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

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e Âmbito Territorial

1 – O Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – Zona Sul, adiante designado por Plano, desenvolve e concretiza propostas de ocupação, estabelece regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação assim como a disciplina da sua integração na paisagem, na localização e na inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva.

2 – A área do Plano, delimitada na planta de implantação, abrange uma área com 71.170 m².

Artigo 2.º

Objetivos

A revisão do Plano tem como objetivos programáticos:

- a) O estabelecimento de novos parâmetros urbanísticos e desenho urbano que possibilite a regularização do edificado existente;
- b) A requalificação da área a abranger pelo Plano, nomeadamente, do seu edificado e na sua relação com o espaço público envolvente;
- c) A capacitação dos espaços para o desenvolvimento de atividades económicas e de lazer, de forma a dinamizar e qualificar a oferta turística;
- d) A clarificação de normas constantes do Regulamento do plano, evitando dúvidas de interpretação que conduzam à sua deficiente aplicação;
- e) O ajustamento da área de intervenção, excluindo 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;
- f) Implementação dos princípios da economia circular e da adaptação às alterações climáticas.

Artigo 3.º

Relação com os outros instrumentos de gestão territorial

1 – Na elaboração de novos instrumentos de gestão territorial, que abranjam total ou parcialmente a área de intervenção do presente plano, devem ser ponderados os princípios e regras constantes do presente regulamento e asseguradas as necessárias compatibilizações com os instrumentos de ordem superior, tendo em consideração o disposto no Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro).

2 – Os instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior com incidência na área de intervenção são:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b) Plano Nacional da Água (PNA) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro (plano setorial), incidindo sobre a totalidade do território municipal;

c) Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste – PGRHRH5 – 2.º Ciclo de planeamento (2016-2021), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro (plano setorial);

d) Plano Rodoviário Nacional (PRN) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto (plano setorial);

e) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI) aprovado pela Portaria n.º 55/2019, de 11 de fevereiro (programa setorial) na sua atual redação, incidindo sobre a totalidade do território municipal;

f) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

g) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE), aprovado Resolução de Conselho de Ministros n.º 83/2009, de 9 de setembro (plano especial);

h) Plano Diretor Municipal da Covilhã – aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros R.C.M. 124/99, de 23 de outubro, na sua atual redação.

3 – O Plano concretiza a programação e as políticas de desenvolvimento expressas no PDM da Covilhã.

Artigo 4.º

Composição do plano/conteúdo documental

1 – O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala de 1:1.000;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1:1.000.

2 – O plano é acompanhado por:

- a) Relatório, incluindo os indicadores qualitativos e quantitativos;
- b) Relatório da dispensa da Avaliação Ambiental Estratégica;
- c) Transformação Fundiária: peças escritas e desenhadas;
- d) Programa de execução das ações previstas;
- e) Modelo de redistribuição dos benefícios e encargos (incluído no relatório);
- f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 – O plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de localização, à escala de 1:100.000;
- b) Planta da situação existente, à escala de 1:1.000;
- c) Planta de alteração às disposições do PDM, à escala de 1:1.000;
- d) Estudos de caracterização da área de intervenção;
- e) Relatório e planta de compromissos urbanísticos, à escala de 1:1.000;
- f) Ficha estatística;
- g) Participações recebidas em sede da discussão pública e relatório de ponderação.

Artigo 5.º

Definições

1 – O Plano adota as definições constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo (Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro) e demais legislação aplicável.

2 – Considera ainda:

a) Edificações existentes: edificações resultantes de atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do presente Plano cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

i) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da Lei;

ii) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

Artigo 6.º

Eficiência energética e hídrica das edificações

Em qualquer intervenção na área do plano devem ser privilegiadas soluções arquitetónicas, processos construtivos, recurso a materiais adequados ou montagem de dispositivos, como sejam sistemas de recuperação e reutilização de águas pluviais, painéis de produção de energia solar ou aerogeradores, que contribuam para uma maior eficiência energética da unidade instalada, tendo em conta as normas definidas no Regulamento Municipal, sendo que nas empresas de turismo, atendendo às metas previstas do ET27 é obrigatório.

Artigo 7.º

Uso eficiente da água

Na área do plano devem ser promovidas ações que salvaguardem a sustentabilidade e o uso eficiente da água através da implementação de sistemas de recuperação e reutilização de águas pluviais e de soluções de controlo na origem, recorrendo a técnicas eficientes tais como bacias de retenção, pavimentos reservatório, poços absorventes, trincheiras de infiltração e valas revestidas com coberto vegetal, com o objetivo da reutilização das águas pluviais para outros usos compatíveis, como rega, lavagens de pavimentos e de rodados, sendo que nas empresas de turismo, atendendo às metas previstas do ET27 é obrigatório.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Relação das servidões e restrições

1 – Na área de intervenção do Plano aplicam-se as disposições relativas às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes da legislação e delimitadas na Planta de Condicionantes, ainda que não disponham de representação gráfica, designadamente:

a) Recursos hídricos: linha de água;

b) Recursos ecológicos: Reserva Ecológica Nacional (REN) e Rede Natura: PTCON0014/Parque natural da Serra da Estrela;

c) Património Cultural: Imóvel de interesse municipal e em vias de classificação;

d) Infraestruturas: Estradas Regionais sob jurisdição da IP. ER339;

2 – Qualquer intervenção que decorra na zona de servidão da estrada ER339 está sujeita a parecer prévio vinculativo da administração rodoviária, nos termos em que se encontra definido no artigo 43.º da Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

3 – A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no ponto anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do presente Plano.

CAPÍTULO III

Património cultural

Artigo 9.º

Património classificado e em vias de classificação

1 – O património classificado e em vias de classificação corresponde ao elemento:

N.º	Designação	Classificação
IIM	Marco comemorativo em Memória da expedição da Sociedade de Geografia à Serra da Estrela	Imóvel de interesse municipal: Decreto n.º 95/78, DR, 1.ª série, n.º 210, de 12-09-1978
SIP	Tapada do Dr. António, incluindo o sistema hidráulico e duas casas, em Covão do Teixo	Em Vias de classificação – Sítio de interesse público: Anúncio n.º 127/2019, DR, 2.ª série, n.º 125, de 3/07/2019 e ZEP

2 – O IIM e o SIP têm uma zona de proteção de 50 m em seu redor, delimitada na planta de condicionantes, onde qualquer intervenção que aqui se venha a desenvolver está sujeita a parecer da autoridade do património cultural competente, ficando abrangidos pelas disposições legais em vigor.

3 – As intervenções permitidas e as medidas de proteção no elemento classificado são as que decorrem da legislação aplicável e a autorização das operações urbanísticas é feita mediante aprovação expressa da autoridade do património cultural competente.

Artigo 10.º

Património de interesse

1 – Considera-se como património de interesse os edifícios que, pelas suas características arquitetónicas e de memórias do local, importam preservar e correspondem aos:

- Edifícios existentes das parcelas B1 a B8;
- Edifício principal do Hotel, na parcela A2.

2 – Qualquer intervenção no património identificado no número anterior, deve promover a salvaguarda dos seus elementos arquitetónicos originais, não comprometendo a integridade arquitetónica do imóvel ou conjunto do ponto de vista volumétrico, estrutural ou do seu valor cultural.

CAPÍTULO IV

Estrutura ecológica

Artigo 11.º

Identificação e regime

1 – A estrutura ecológica urbana (EEU) corresponde a um conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais e da sua continuidade biofísica, visam contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística do território, estando identificadas na planta de implantação.

2 – A EEU é composta por:

- a) Espaços verdes;
- b) Alinhamentos arbóreos;
- c) Rede pedonal, composta pelos passeios e largos.

3 – Nas áreas da EEU deve-se atender o seguinte:

- a) Preservar a drenagem natural do terreno;
- b) Utilizar espécies vegetais, elementos de água, pavimentos porosos e materiais que reduzam o efeito de «ilha de calor»;
- c) Utilizar sombras móveis: verão-inverno;
- d) Utilizar vegetação autóctone ou adaptada.

4 – Nestes espaços devem ser efetuadas ações que maximizem a sua qualidade cénica e o restabelecimento da paisagem, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, podendo manter-se as atividades agrícolas complementares existentes.

5 – Nos casos em que a vegetação e alinhamentos arbóreos se encontrem em mau estado de conservação ou mesmo ausentes devem ser promovidos tratamentos fitossanitários, ações de replantação ou de plantação com as espécies vegetais autóctones.

CAPÍTULO V

Classificação e qualificação do solo

SECÇÃO I

Uso do solo

Artigo 12.º

Classes e Categorias

1 – A área do plano está classificada como solo urbano e solo rústico.

2 – Em solo urbano são delimitadas as seguintes categorias:

- a) Espaços habitacionais;
- b) Espaços de uso especial;
- c) Espaços de atividades económicas;
- d) Espaços verdes.

3 – Em solo rústico é delimitada a seguinte categoria:

- a) Espaço natural e paisagístico.

Artigo 13.º

Usos admissíveis

Na área de intervenção do Plano, são permitidos os seguintes usos em solo urbano conforme Anexo I – Quadro de parâmetros urbanísticos:

- a) Habitação;
- b) Turismo;

- c) Comércio;
- d) Restauração e Bebidas;
- e) Serviços;
- f) Equipamentos de utilização coletiva.

SECÇÃO II

Espaços habitacionais

Artigo 14.º

Identificação e regime

1 – Os espaços habitacionais correspondem a áreas que se destinam ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional, de acordo com a parte 2A do anexo I do Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto republicado pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, e ainda o alojamento local.

2 – As áreas não impermeabilizadas das parcelas devem ser objeto de tratamento paisagístico, garantindo uma boa integração na estrutura ecológica urbana.

3 – Admite-se a existência de outros usos nas parcelas, desde que não ultrapassem 25 % da área de construção máxima.

4 – É permitida a construção de anexos desde que devidamente integrados arquitetonicamente (materiais de acabamento das fachadas e cor) e integrados no polígono máximo para a implantação da construção, respeitando a área de construção máxima de 25 m² e não ultrapasse os 2.4 m de altura de fachada.

5 – O regime de edificabilidade é o disposto no Anexo I, quadro de parâmetros urbanísticos das parcelas.

SECÇÃO III

Espaços de uso especial

Artigo 15.º

Identificação

Os espaços de uso especial destinam-se a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de turismo, recreio e lazer e dividem-se em:

- a) Espaços de equipamentos;
- b) Espaços turísticos;
- c) Espaços de Infraestruturas estruturantes.

Artigo 16.º

Espaços de equipamentos

1 – Os espaços de equipamentos destinam-se a equipamentos de utilização coletiva, identificados na planta de implantação como parcela A3, e destinam-se ao serviço da comunidade, podendo ser públicos ou privados.

2 – O regime de edificabilidade é o disposto no Anexo I – quadro de parâmetros urbanísticos das parcelas.

Artigo 17.º

Espaços turísticos

1 – Os espaços turísticos destinam-se a implantação de atividades turísticas e correspondem à parcela A2 identificada na planta de implantação.

2 – O regime de edificabilidade é o disposto no Anexo I – quadro de parâmetros urbanísticos das parcelas.

Artigo 18.º

Espaços de Infraestruturas estruturantes

1 – Os espaços de infraestruturas estruturantes correspondem aos espaços afetos à rede viária, passeios e largos.

2 – Qualquer alteração que se venha a realizar tem de atender aos princípios da economia circular.

SECÇÃO IV

Espaços de atividades económicas

Artigo 19.º

Identificação e regime

1 – Os espaços de atividades económicas correspondem às áreas que se destinam ao acolhimento de atividades económicas – serviços, comércio e atividades turísticas, correspondendo à parcela P64.

2 – O regime de edificabilidade é o disposto no Anexo I – quadro de parâmetros urbanísticos das parcelas.

SECÇÃO V

Espaços verdes

Artigo 20.º

Identificação e regime

1 – Os espaços verdes têm como objetivo assegurar a valorização e proteção dos ecossistemas naturais e da paisagem, assim como a manutenção das funções e equilíbrio ecológico da área de intervenção e espaço envolvente.

2 – É proibida a impermeabilização do solo e a construção de novos edifícios.

3 – É permitida a colocação de mobiliário urbano designadamente papeleiras, bancos, mesas e bancos para merendas e sinalização vertical de apoio a atividades compatíveis, tais como atividades de lazer e recreio de ar livre.

SECÇÃO VI

Espaços-canal

Artigo 21.º

Identificação e regime

1 – Os espaços-canal correspondem às infraestruturas territoriais e lineares e incluem as áreas técnicas que lhes são adjacentes.

2 – Estão incluídos nos espaços-canal as seguintes redes:

- a) Rede rodoviária: arruamentos, passeios e estacionamento;
- b) Infraestruturas básicas: rede elétrica, rede de telecomunicações, redes de água e saneamento, rede de gás e infraestruturas afetas à recolha de resíduos sólidos urbanos.

3 – Nos espaços-canal é interdita a execução de qualquer tipo de obras ou a instalação de atividades, mesmo de natureza provisória, que possa prejudicar, dificultar ou impedir a concretização das infraestruturas ou redes.

SECÇÃO VII

Espaços naturais e paisagísticos

Artigo 22.º

Identificação e regime

1 – Os espaços naturais são constituídos pelas áreas do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível do ponto de vista ecológico, paisagístico, ambiental e geológico, atendendo à função de conservação e proteção.

2 – Nestes espaços aplica-se o disposto no regulamento do PDM da Covilhã no que se refere aos espaços naturais.

CAPÍTULO VI

Conceção do espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

Parâmetros urbanísticos

1 – Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os definidos no anexo I, conforme Planta de Implantação.

2 – Caso a edificação legalmente existente exceda a área de construção máxima permitida no quadro referido no número anterior, só deverá ser autorizada a ampliação nos casos em que seja comprovada a necessidade de reunir condições mínimas de habitabilidade, de acordo com o estipulado nos termos legais aplicáveis, atendendo ao disposto no artigo seguinte.

3 – Em caso de demolição total das edificações existentes, os parâmetros urbanísticos a aplicar são os definidos no n.º 1.

Artigo 24.º

Implantação

1 – A implantação de novos edifícios assim como as ampliações das edificações existentes só poderão ocorrer no interior do polígono máximo para a implantação da construção definido na planta de implantação.

2 – A implantação dos edifícios deve ter em conta que todas as habitações devem garantir a ventilação natural cruzada, gerada por aberturas de vãos em lados opostos.

Artigo 25.º

Zonas homogéneas

As zonas homogéneas correspondem às zonas compostas por parcelas de tipologia similar onde se pretende promover uma coerência e harmonia arquitetónica, identificando-se as seguintes:

- a) ZH1 – Parcelas A1 e A2;
- b) ZH2 – Parcelas B1 a B8;
- c) ZH3 – Parcelas P1 a P64.

Artigo 26.º

Demolições

- 1 – Para a correta execução do plano não são necessárias demolições das edificações existentes.
- 2 – É proibida a demolição das edificações preexistentes das parcelas B1 a B8 e da parcela A2, exceto nos casos em que ameacem ruína.

Artigo 27.º

Estacionamento

- 1 – Os lugares de estacionamento públicos são os definidos na planta de implantação.
- 2 – Deve-se sempre que possível contemplar um lugar de estacionamento privativo dentro dos limites das parcelas.

Artigo 28.º

Uso dos pisos abaixo da cota de soleira

Sem prejuízo da legislação aplicável, os pisos abaixo da cota de soleira, em cave ou semicave, poderão ter utilização habitacional, turística, arrumos ou área técnica, em função do uso atribuído à respetiva parcela, desde que respeitem os parâmetros urbanísticos no Anexo I e as condições mínimas exigidas em função do uso.

SECÇÃO II

Elementos construtivos

Artigo 29.º

Coberturas

- 1 – Nas zonas homogéneas, a cobertura deve respeitar a seguinte tipologia:
 - a) ZH1 – cobertura inclinada, cor preta, materiais idênticos aos preexistentes;
 - b) ZH2 – cobertura inclinada de duas águas, pendente igual à original, com cumeeira no eixo longitudinal, em chapa lacada, em zinco ou alumínio, na cor preta ou cinza antracite;
 - c) ZH3 – cobertura inclinada de duas águas, pendente igual à original, com cumeeira no eixo longitudinal, em chapa lacada, na cor tijolo.
- 2 – É interdito a utilização de coberturas em telha tradicional cerâmica ou em outro material que se assemelhe na configuração e tonalidade.

Artigo 30.º

Fachadas e empenas

1 – No revestimento de paredes exteriores devem ser utilizados materiais e cores homogéneos que contribuam para a integração harmoniosa das construções nos conjuntos edificados e na envolvente, bem como assegurar a qualidade e salubridade exigíveis.

2 – No revestimento de paredes exteriores, apenas será permitida, para além dos acabamentos existentes, a utilização de materiais, em madeira ou compósitos desta, aplicados diretamente ou sobre estruturas leves para o efeito, com o respetivo reforço energético, nas cores:

- a) ZH1 – branco, cinza, amarelo RAL 1023 ou similar;
- b) ZH2 – branco;
- c) ZH3 – madeira tratamento escurecido.

3 – Na ZH3 é permitido o revestimento dos pisos em cave ou dos paramentos resultantes do embasamento abaixo da cota de soleira, em pedra de granito regional «amarelo» idêntica à existente.

4 – É interdita a utilização de materiais como o azulejo, mármore ou granitos polidos, marmorites, imitações de pedra ou rebocos no revestimento de paredes exteriores, para além das situações existentes.

Artigo 31.º

Acesso às habitações

É permitida a construção de escadas exteriores na ZH3 para além dos polígonos de implantação desde que confinantes com estes e para além das existentes, de modo a facilitar a acessibilidade à habitação, nos casos em que a frente de rua não coincide com a entrada principal do edifício.

Artigo 32.º

Vãos e caixilharias

1 – Os vãos devem ser dimensionados de modo a proporcionarem uma relação equilibrada e harmoniosa com os paramentos dos alçados e assegurar boas condições de iluminação e ventilação.

2 – Os acabamentos e tonalidades permitidos são:

- a) ZH1 – madeira, pvc ou alumínio lacado, na cor branca, cinza, amarelo ral 1023 ou similar;
- b) ZH2 – madeira, pvc ou alumínio lacado, na cor branca;
- c) ZH3 – madeira, pvc ou alumínio lacado, na cor da madeira natural.

Artigo 33.º

Balanços

Na área do plano não são admitidos balanços fechados

Artigo 34.º

Varandas

Apenas são admitidas varandas nas zonas homogéneas ZH1 e ZH3.

Artigo 35.º

Tubos de Queda

Os tubos de queda devem ser embutidos, permitindo-se, no entanto, tubos de queda no exterior do edifício, da cor do edifício, apenas quando alinhados pelo eixo dos pilares, devidamente aprumados e sem inflexões.

Artigo 36.º

Muros, Cercas e Cancelas

1 – Não é permitida a construção de vedações entre parcelas adjacentes de forma a permitir a livre circulação das pessoas entre as edificações e a facilitar o acesso às caves onde existam, cujas portas de acesso se situam nessas mesmas fachadas laterais confinantes.

2 – Excetua-se do número anterior:

a) Nas parcelas 56 a 64, verificado o afastamento entre fachadas confinantes, será permitida a manutenção das vedações existentes que delimitam as respetivas parcelas, com a atual configuração, cor e material, não interferindo estas com a livre circulação de pessoas;

b) Nas parcelas que apresentem um desnível superior a 1.5 m com a respetiva via de circulação e a envolvente próxima.

3 – Quando permitidas serão em madeira, tal como as que existem atualmente.

4 – Os muros em pedra sobreposta existentes que delimitam as parcelas de terreno adjacentes ou servem de contenção de terras, serão para manter e preservar, os quais pela sua natureza material contribuem para a envolvente global e paisagística.

5 – Todas as vedações existentes que não se enquadrem nos termos expostos nos pontos anteriores e não estejam em conformidade com a delimitação das respetivas parcelas serão removidas.

6 – Os muros referidos nas alíneas anteriores regem-se pelas disposições do Regulamento municipal da urbanização e edificação.

7 – As cancelas ou portões de entrada deverão ter a altura máxima correspondente à altura dos elementos que constituam a vedação da propriedade.

Artigo 37.º

Piscinas

Não são permitidas piscinas exteriores, com exceção das parcelas A2 e A3.

Artigo 38.º

Infraestruturas

1 – Todos os elementos exteriores destinados à captação de TV e rádio deverão situar-se de forma integrada e discreta nos edifícios, preferencialmente em local não visível do arruamento principal.

2 – Os dispositivos de ar condicionado regem-se pelas disposições do regulamento municipal da urbanização e edificação.

3 – Os armários dos contadores de eletricidade devem ter porta e contra porta, respeitando as seguintes características:

a) O vidro de leitura tem de se localizar na porta interior;

b) A porta exterior deve ser opaca e da mesma cor que a fachada.

4 – Na parcela A2 é permitida a instalação de infraestruturas, que visem a melhoria de eficiência energética da atividade associada no logradouro tardoz, a norte.

SECÇÃO III

Obras de urbanização

Artigo 39.º

Infraestruturas viárias

1 – As infraestruturas viárias, compostas pelas faixas de rodagem, passeios e estacionamento nas vias devem obedecer ao definido na Planta de Implantação e correspondem a pequenos acertos nas bolsas de estacionamento existente.

2 – Qualquer intervenção na rede viária deve ter em conta que os materiais de construção devem obedecer às características locais e funcionais, à imagem do local, à redução de ruído e à permeabilidade natural do terreno.

3 – Nas zonas de estacionamento devem ser plantadas árvores de folha caduca, que permitam a radiação solar no inverno e o ensombramento no verão.

Artigo 40.º

Infraestruturas do subsolo

1 – Não estão previstas alterações às redes de infraestruturas existentes.

2 – Qualquer intervenção de manutenção ou requalificação deve atender aos princípios das redes eficientes e sustentáveis.

Artigo 41.º

Iluminação pública

1 – Entende-se por rede de iluminação pública a rede que serve toda a rede viária e todos os espaços de utilização pública, praças, largos e espaços verdes.

2 – Qualquer intervenção de manutenção ou requalificação na rede de iluminação pública deve:

- a) Minimizar a poluição luminosa ajustando o feixe de luz dos sistemas de iluminação para o solo;
- b) Optar por sistemas de iluminação que incluam painéis fotovoltaicos, preferencialmente;
- c) Usar lâmpadas de eficientes, de alto rendimento e de baixo consumo.

CAPÍTULO VII

Operações de transformação fundiária

Artigo 42.º

Regime

1 – As operações de transformação fundiária resultantes do acerto necessário dos lotes e parcelas que não coincidem com o registo matricial, implicam a recomposição da natureza pública ou privada do solo são as sintetizadas na Planta de Transformação Fundiária e no Quadro que a acompanha.

2 – Os lotes e parcelas referidos no numero anterior são: P4, P6, P8, P10,P12, P14, P32, P35, P37, P57, P59, P60 E P62; B1, B4, B5, B6, B7, B8 e A3.

3 – São integradas no domínio público municipal a rede viária, as áreas pedonais e os espaços verdes.

4 – As demais áreas são subdivididas em parcelas destinados à construção e a espaços verdes.

Artigo 43.º

Junção de parcelas

1 – As parcelas podem ser agrupadas e transformadas numa só, sem prejuízo de se manterem com a configuração atual, devendo os respetivos parâmetros urbanísticos tais como, áreas de construção e restantes índices de edificabilidade, serem considerados no seu somatório ou individualmente para cada parcela.

2 – Nos casos previstos no número anterior é permitido a unificação dos polígonos de implantação, devendo ser respeitados os afastamentos ao limite dos lotes vizinhos.

3 – Excetua-se do número anterior os lotes e parcelas P1, P2, P3 e da B1 à B8.

CAPÍTULO VIII

Execução do plano e perequação

Artigo 44.º

Sistemas e instrumentos de execução

1 – O sistema de execução do Plano será preferencialmente através do sistema de iniciativa de interessados, podendo a Câmara Municipal recorrer ao sistema de imposição administrativa ou de cooperação para a execução de infraestruturas ou de projetos que se venham a demonstrar estruturantes para o desenvolvimento do município.

2 – A execução do plano efetua-se através das transformações que vierem a ocorrer em cada lote ou parcela já constituídos de acordo com o presente plano.

Artigo 45.º

Imposição administrativa/Expropriações

1 – A Câmara Municipal, para efeito da execução do Plano, deve garantir a necessária disponibilidade dos terrenos nomeadamente, os relativos aos espaços públicos como arruamentos, passeios, estacionamentos, equipamentos coletivos e espaços verdes.

2 – Tal efeito pode constituir fundamento para a Câmara Municipal pedir, se eventualmente necessário, a Declaração de Utilidade Pública para expropriação desses terrenos.

Artigo 46.º

Perequação compensatória

No presente plano não se aplicam os mecanismos de perequação uma vez que o parcelamento do solo está já constituído.

Artigo 47.º

Encargos de urbanização

No presente plano não se aplicam uma vez as obras de urbanização já estão executadas.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 48.º

Vestígios Arqueológicos

A descoberta de quaisquer vestígios arqueológicos na área abrangida pelo Plano obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e também à sua imediata comunicação às entidades competentes, em conformidade com as disposições legais.

Artigo 49.º

Classificação acústica

1 – Para efeitos de aplicação do regulamento geral do ruído classifica-se toda a área de intervenção como zona mista.

2 – São aplicados os indicadores de Ln e Lden estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído às zonas mistas mencionadas no número anterior.

3 – Caso se venham a identificar zonas onde os valores limites fixados no número anterior sejam excedidos (zonas de conflito) deverão ser aplicadas as medidas de redução previstas no Plano de Redução do Ruído ou, na sua ausência, as medidas regulamentadas na Lei Geral do Ruído.

4 – Caso se venham a verificar zonas de conflito inseridas nas zonas urbanas consolidadas, fica condicionada a construção de habitação, equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por Plano Municipal de Redução de Ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites fixados para as Zonas Sensíveis e Mistas e os índices de isolamento de sons de condução aérea sejam incrementados em mais de 3 dB (A) relativamente ao valor mínimo regulamentado na Lei Geral do Ruído.

Artigo 50.º

Revogação

O presente plano revoga o Plano de Pormenor das Penhas da Saúde – zona sul, publicado por Deliberação n.º 204/2008, de 22/1.

Artigo 51.º

Omissões

Nos casos omissos devem ser respeitadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 52.º

Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia imediatamente seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I
Quadro de parâmetros urbanísticos

ID	Área da parcela existente (m²)	Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de construção (m²)	N.º de pisos (acima da soleira)	N.º de pisos (abaixo da soleira)	Altura de fachada Hf1 (tardoz)/Hf2 (frontal) (m)	N.º de fogos	Uso
P 1	220	72	216	2	1	5	1	Hab
P 2	293	75	225	2	1	5	1	Hab
P 3	220	75	225	2	1	5	1	Hab
P 4	159	77	231	2	1	5	1	Hab
P 5	155	82	246	2	1	7,5/5	1	Hab
P 6	172	78	234	2	1	5	1	Hab
P 7	160	83	249	2	1	7,5/5	1	Hab
P 8	163	78	234	2	1	5	1	Hab
P 9	170	83	249	2	1	7,5/5	1	Hab
P 10	162	78	234	2	1	5	1	Hab
P 11	175	83	249	2	1	7,5/5	1	Hab
P 12	309	78	234	2	1	5	1	Hab
P 13	183	85	255	2	1	7,5/5	1	Hab
P 14	241	102	306	2	1	5	1	Hab
P 15	626	85	255	2	1	7,5/5	1	Hab
P 16	167	78	234	2	1	5	1	Hab
P 17	337	109	327	2	1	7,5/5	1	Hab
P 18	253	102	306	2	1	7,5/5	1	Hab
P 19	236	95	285	2	1	7,5/5	1	Hab
P 20	215	97	291	2	1	7,5/5	1	Hab
P 21	197	97	291	2	1	7,5/5	1	Hab
P 22	198	73	219	2	1	5	1	Hab
P 23	170	91	273	2	1	7,5/5	1	Hab
P 24	197	81	243	2	1	5	1	Hab
P 25	170	92	276	2	1	7,5/5	1	Hab
P 26	187	80	240	2	1	5	1	Hab
P 27	168	91	273	2	1	7,5/5	1	Hab
P 28	176	80	240	2	1	5	1	Hab
P 29	170	90	270	2	1	7,5/5	1	Hab
P 30	165	80	240	2	1	7,5/5	1	Hab
P 31	170	103	309	2	1	7,5/5	1	Hab
P 32	158	80	240	2	1	7,5/5	1	Hab
P 33	148	82	246	2	1	7,5/5	1	Hab

ID	Área da parcela existente (m²)	Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de construção (m²)	N.º de pisos (acima da soleira)	N.º de pisos (abaixo da soleira)	Altura de fachada HF1 (tardoz)/HF2 (frontal) (m)	N.º de fogos	Uso
P 34	155	83	249	2	1	7,5/5	1	Hab
P 35	292	98	294	2	1	7,5/5	1	Hab
P 37	235	91	273	2	1	5	1	Hab
P 38	173	81	243	2	1	5	1	Hab
P 39	180	86	258	2	1	5	1	Hab
P 40	182	89	267	2	1	7,5/5	1	Hab
P 41	205	87	261	2	1	7,5/5	1	Hab
P 42	220	94	282	2	1	7,5/5	1	Hab
P 43	202	87	261	2	1	7,5/5	1	Hab
P 44	231	95	285	2	1	7,5/5	1	Hab
P 45	239	90	270	2	1	7,5/5	1	Hab
P 46	231	95	285	2	1	7,5/5	1	Hab
P 47	231	107	321	2	1	7,5/5	1	Hab
P 48	180	100	300	2	1	7,5/5	1	Hab
P 49	175	91	273	2	1	7,5/5	1	Hab
P 50	173	86	258	2	1	7,5/5	1	Hab
P 51	280	87	261	2	1	7,5/5	1	Hab
P 52	250	84	252	2	1	7,5/5	1	Hab
P 53	270	82	246	2	1	7,5/5	1	Hab
P 54	443	101	303	2	1	7,5/5	1	Hab
P 56	289	87	261	2	1	5	1	Hab
P 57	313	80	240	2	1	5	1	Hab
P 58	317	96	288	2	1	5	1	Hab
P 59	397	84	252	2	1	5	1	Hab
P 60	258	86	258	2	1	5	1	Hab
P 61	234	80	240	2	1	7,5/5	1	Hab
P 62	277	92	276	2	1	7,5/5	1	Hab
P 63	524	191	573	2	1	7,5/5	1	Hab
P 64	630	282	846	2	1	7,5/5	1	Ser/Com/Hab
B 1	311	120	204	2	0	5	1	Hab
B 2	347	95	162	2	0	5	1	Hab
B 3	263	97	165	2	0	5	1	Hab
B 4	213	97	165	2	0	5	1	Hab
B 5	240	93	158	2	0	5	1	Hab
B 6	285	120	204	2	0	5	1	Hab



ID	Área da parcela existente (m ²)	Área máxima de implantação (m ²)	Área máxima de construção (m ²)	N.º de pisos (acima da soleira)	N.º de pisos (abaixo da soleira)	Altura de fachada Hf1 (tardoz)/Hf2 (frontal) (m)	N.º de fogos	Uso
B 7	253	97	165	2	0	5	1	Hab
B 8	193	90	153	2	0	5	1	Hab
A1	2 088	1 200	2 700	3	1	12	31	Hab
A2*	13 655	4 500	10 000	4	0	12	0	Tur
A3	2 161	1 000	2 000	2	0	6/6	0	Equip
Totais (m ²)	34 692	13 216	33 196				101	

* n.º camas máx. = 195, n.º utentes máx. = 195, n.º unidades de alojamentos = 110, categoria mínima = 4 estrelas.

Chave: H – habitação, AE – Atividade económicas, E – Equipamento.

Hf1 = altura da fachada tardoz/Hf2 = altura da fachada frontal.

Nota. – Não existe a numeração P36 e P55, por uma questão de manter a lógica relativa ao alvará de loteamento em vigor.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

71925 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71925_0503_PLT_COND.jpg

71938 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_71938_0503_PLT_IMPL.jpg

617463011