

# **PLANO DE PORMENOR DAS PENHAS DOURADAS**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**



**CÂMARA MUNICIPAL DE MANTEIGAS**

**FEVEREIRO 2021**

## Índice

1. Introdução.....	3
2. Definição da oportunidade e objetivos do Plano .....	3
3. Enquadramento territorial da área de intervenção .....	5
4. Enquadramento legal do Plano.....	6
i. Plano de Pormenor .....	7
ii. Avaliação Ambiental.....	7
5. Enquadramento nos Instrumentos de gestão territorial .....	8
i. Enquadramento na Planta de Ordenamento do PDM de Manteigas .....	8
ii. Enquadramento na Planta de Condicionantes.....	8
6. Definição do conteúdo material e documental do Plano.....	9
7. Prazos de execução e tramitação do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor das Penhas Douradas.....	10
i. Deliberação .....	10
ii. Elaboração e acompanhamento do Plano.....	11
iii. Concertação (facultativa) .....	12
iv. Discussão Pública .....	12
v. Versão final da Proposta de Plano .....	13
vi. Aprovação do Plano .....	13
vii. Publicação e depósito do Plano.....	13
8. Constituição da equipa técnica .....	14

## 1. Introdução

Um plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das redes de infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

Conforme estabelece o *art. 76.º, n.º 3 do RJIGT* "...competem à Câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais...". Neste sentido, o presente documento procede à definição da oportunidade e constitui os termos de referência em que se baseia a iniciativa da Câmara Municipal de Manteigas de elaborar o Plano de Pormenor das Penhas Douradas, o qual se enquadra na estratégia definida para o desenvolvimento do concelho.

## 2. Definição da oportunidade e objetivos do Plano

A oportunidade de elaboração da UOPG 1 – Penhas Douradas, surge da necessidade valorizar o potencial natural, turístico e económico da área que abrange, ao mesmo tempo que se promove um desenvolvimento sustentável e ordenado do turismo de qualidade, bem como disciplina o uso, a ocupação e a transformação do solo na sua área de intervenção, através da criação de regras para a construção e utilização da paisagem.

Assim, o Plano de Pormenor das Penhas Douradas visa estabelecer, para a área abrangida, as regras para uma intervenção integrada de planeamento, que tem como objetivos principais o desenvolvimento do conceito de aldeia de montanha, associada ao turismo da natureza, saúde e bem-estar das Penhas Douradas, incluindo a ligação mecânica à Vila de Manteigas e a valorização do Observatório Meteorológico.

O Plano visa ainda tornar operativos os seguintes objetivos específicos:

- a) Estruturação da rede viária e ligações à principal via existente (E.N. 232) da malha urbana consolidada e a construir, bem como possível ligação à Vila de Manteigas por funicular ou teletransporte;

- b) Soluções urbanísticas e de edificabilidade, que não interfiram ou minimizem os impactos sobre o regime hidrológico;
- c) Ênfase nos aspetos ambientais das soluções nomeadamente acautelando a interferência das futuras edificações com utilização de soluções energéticas sustentáveis e tratamentos de resíduos sólidos e efluentes;
- d) Previsão de uma distribuição funcional que atenda à articulação com o edificado existente e zonas envolventes de interesse sem prejuízo da intenção de criação de uma nova centralidade na zona;
- e) Salvaguarda dos valores patrimoniais em presença incluindo as zonas edificadas consolidadas para as quais será necessário estabelecer normativa para renovação e qualificação;
- f) Rede de espaços verdes e públicos com dimensão e características que permitam colmatar deficiências e revitalizar a zona;
- g) Integração de medidas de racionalização da utilização do transporte privado e incentivo à utilização dos transportes coletivos;
- h) Avaliação dos índices de ocupação e de utilização de forma a garantir a requalificação urbanística com a primazia do espaço público e, simultaneamente, garantir aos proprietários condições sustentáveis de edificabilidade, tendo em conta a necessária afetação de área a infraestruturas gerais e respetivas soluções;
- i) Previsão de um equipamento que possibilite a ligação e aproveitamento da lagoa (Vale do Rossim);
- j) Previsão de vários equipamentos, designadamente, equipamento turísticos, museu ou espaços museológicos relacionados com as atividades de montanha ecoturismo e desportos, qualificação/adaptação do centro de meteorologia, equipamento(s) desportivo(s) polivalente(s), destinado(s) a um centro de treinos e competição de alto rendimento, espaços abertos para atividades ao ar livre (parques temáticos), espaço residencial permanente ou sazonal, entre outros.

Deste modo, as apostas fundamentais sobre as quais assenta a estratégia elaboração da UOPG 1 \_ Penhas Douradas serão as seguintes:

- a) Requalificação geral do edificado;
- b) Inventariação das construções que tenham valor para o entendimento do conjunto urbano;

- c) Implementação de novos usos e funções que possam revitalizar a vivência do espaço;
- d) Reabilitação e implementação de zonas de lazer e de espaços públicos;
- e) Requalificação da estrutura viária e pedonal, com aumento do número de estacionamento;
- f) Definição de níveis de intervenção para cada construção;
- g) Valorização do coberto vegetal.

### **3. Enquadramento territorial da área de intervenção**

Penhas Douradas é a designação atual da estância, cujo nome correto é Poio Negro. Local situado a 1.475 metros de altitude, que noutros tempos era escolhido para curas em altitude, de doenças pulmonares.

As Penhas Douradas inserem-se no concelho de Manteigas e no Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE). Caracteriza-se por uma beleza natural e ambiente únicos, usufruindo de perspetivas cénicas extremamente interessantes. A área de estudo insere-se, parte na freguesia de São Pedro (zona sul) e parte na freguesia de Santa Maria (zona norte).

Localiza-se no limite noroeste do concelho de Manteigas, adjacente ao de Seia e Gouveia. A sua relação mais intensa é com a Vila de Manteigas a Sudeste desta área e com o Vale de Rossim, a Oeste, que se efetua através do principal eixo viário desta zona, a EN232.

A área de intervenção do Plano de Pormenor das Penhas Douradas corresponde à unidade de execução UOPG1 definida no PDM de Manteigas e abrange uma área de 120 ha, aproximadamente, correspondendo a uma zona rústica, afastada dos limites urbanos.



#### **4. Enquadramento legal do Plano**

O Plano de Pormenor das Penhas Douradas será elaborado nos termos do artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece as bases gerais da política dos solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei de Bases dos Solos), o qual estabelece como dever das autarquias locais, assim como do Estado e regiões autónomas, promoverem a política pública de solos, de ordenamento do território e urbanismo, designadamente planeando e programando o uso do solo, bem como a respetiva concretização.

Será também elaborado, quanto ao procedimento, nos termos dos artigos 76.º e 81.º a 90.º no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), quanto ao objeto e conteúdo material, será elaborado nos termos dos artigos 101.º e 102.º do referido regime. Terá como referência estratégica o conteúdo dos termos de referência consubstanciados no presente documento, integrando o conteúdo documental estabelecido no artigo 107.º do mesmo Decreto-Lei.

O Plano de Pormenor das Penhas Douradas obedecerá ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

### **i. Plano de Pormenor**

O Plano de Pormenor é um instrumento de apoio ao desenvolvimento de uma parte do território, neste caso em concreto das Penhas Douradas, estabelecendo objetivos a atingir com a intervenção a executar.

Trata-se de uma ferramenta que complementa e auxilia a gestão urbanística, na articulação das atividades de uso e ocupação do solo enquadradas num plano a executar.

### **ii. Avaliação Ambiental**

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, veio estabelecer o regime a que fica sujeita a avaliação ambiental dos efeitos de determinados planos e programas, nomeadamente os planos de pormenor enquanto instrumentos de ordenamento urbano e rural ou de utilização dos solos, suscetíveis de induzir efeitos significativos no ambiente.

A avaliação ambiental consiste, segundo a alínea a) do artigo 2.º do referido diploma, na identificação, descrição e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes do plano, sendo realizada durante as fases de preparação e elaboração e antes de o mesmo ser aprovado ou submetido a uma eventual ratificação. Concretiza-se através da elaboração de um relatório ambiental e na realização de consultas, junto das entidades a quem possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano, pressupondo a ponderação dos resultados obtidos na decisão final e a sua divulgação pública.

A determinação do âmbito da avaliação a realizar, bem como o alcance e nível de pormenorização da informação a considerar, são da competência da Câmara Municipal, enquanto entidade responsável pela elaboração do plano de pormenor. No entanto, esta deve solicitar às entidades a quem, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano, um parecer sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental.

O relatório ambiental deverá identificar, descrever e avaliar os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano de pormenor, as suas

alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.

## **5. Enquadramento nos Instrumentos de gestão territorial**

Para além da articulação e enquadramento com outros instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior, o Plano de Pormenor das Penhas Douradas deverá articular-se com os planos municipais de ordenamento do território eficazes, pelo que deve observar as disposições do PDM de Manteigas, publicado pelo aviso nº 13518/2015, de 19 de novembro e, atualmente, em processo de alteração por deliberação da Câmara Municipal, em reunião ordinária realizada a 19 de fevereiro de 2020, assim como as disposições previstas no Plano de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PDFCI).

Quanto ao atual regime de uso do solo, a área de intervenção do Plano de Pormenor, no PDM de Manteigas, insere-se nas classes definidas na carta de Ordenamento, e está sujeito às condicionantes, servidões e restrições de utilidade pública previstas nas cartas de condicionantes, sem prejuízo das demais servidões e restrições de utilidade pública legalmente em vigor.

### **i. Enquadramento na Planta de Ordenamento do PDM de Manteigas**

- Estrutura Ecológica Municipal (rege-se pelo artigo 8.º);
- Património Natural e Paisagístico (rege-se pelo artigo 14.º);
- Espaço natural - Área Natural de nível 2 (rege-se pelo artigo 30.º);
- Espaços canais - Rede rodoviária principal e local (rege-se pelo artigo 63.º);
- Unidade operativa de planeamento e gestão – Área de vocação turística das Penhas Douradas (rege-se pelo artigo 68.º);

### **ii. Enquadramento na Planta de Condicionantes**

Na área de intervenção do Plano de Pormenor, as Plantas de Condicionantes identificam as seguintes condicionantes/servidões/restrições de utilidade pública que implicam limitações ao uso do solo:

- Reserva Ecológica Nacional (REN) - Áreas com risco de erosão;



- Domínio hídrico - leitos e margens de cursos de água;
- Rede Natura 2000 / Área protegida do POPNSE - Sítio de interesse comunitário PTCO-0014 - Serra da Estrela;
- Regime Florestal;
- Rede rodoviária – Estrada Nacional 232-1 e Estrada/Caminho Municipal.

## **6. Definição do conteúdo material e documental do Plano**

O Plano de Pormenor das Penhas Douradas deverá adotar, segundo o disposto no artigo 102.º do RJIGT, o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos.

Incidindo em área não abrangida por plano de urbanização e incluindo intervenção em solo rustico, o Plano de Pormenor deverá proceder à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento com base na disciplina consagrada no PDM, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 102.º do RJIGT.

Em observância com o disposto no artigo 107.º do RJIGT do Plano de Pormenor das Penhas Douradas será constituído pelos seguintes elementos documentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O Plano de Pormenor das Penhas Douradas será ainda acompanhado pelos seguintes elementos documentais:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções do plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e das alternativas

razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

- c) Programa de execução das ações previstas;
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O Plano de Pormenor será ainda acompanhado dos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de Enquadramento;
- b) Planta dos Extratos do PDM;
- c) Planta da Situação Existente;
- d) Planta de Transformação Fundiária;
- e) Planta de Intenções e Compromissos;
- f) Perfis Longitudinais e Transversais;
- g) Traçados Gerais das Infraestruturas;
- h) Relatório de Ponderação da Discussão Pública;
- i) Estudos de Base;
- j) Planta de alterações às disposições do PDM.

O conteúdo documental do Plano de Pormenor das Penhas Douradas será adaptado ao seu conteúdo material, de forma fundamentada.

## **7. Prazos de execução e tramitação do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor das Penhas Douradas**

O prazo estabelecido para a elaboração do Plano de Pormenor das Penhas Douradas será de 12 meses, após publicação da deliberação em Diário da República, sendo que, o prazo previsto poderá ser prorrogável por igual período, de acordo com o nº 6 do artigo 76º do RJIGT.

A elaboração do Plano seguirá a tramitação que a seguir se descreve.

### **i. Deliberação**

A Câmara Municipal delibera a elaboração do Plano de Pormenor (*RJIGT, Artº 76.º, nº 1*), fundamenta a sua qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental e define o

período de participação preventiva. Publicação em DRE e divulgação na comunicação social, na respetiva página da Internet e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

Da deliberação farão parte os seguintes pontos:

- i. A definição da oportunidade e dos termos de referência da elaboração do Plano (*RJIGT, Art.º 76.º, nº 3*);
- ii. Os objetivos a prosseguir com a elaboração do Plano de Pormenor (*RJIGT, Art.º 6.º, nº 3, a*);
- iii. Prazo de elaboração (*RJIGT, Art.º 76.º, nº 1*).
- iv. Prazo do período de participação pública, nunca inferior a 15 dias (*RJIGT, Art.º 76.º, nº 1 e Art.º 88.º, nº 2*);
- v. Necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica – AAE (*RJAAE e RJIGT, Art.º 78.º, nº 2*);
- vi. Planta de localização com identificação da área objeto da intervenção.

Tendo a Câmara decidido pela qualificação do Plano para Avaliação Ambiental, a Câmara Municipal solicita às Entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas (ERAE), possam interessar os efeitos ambientais resultantes da elaboração do Plano, parecer sobre o âmbito da Avaliação Ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental, remetendo o respetivo Relatório de definição do âmbito (*RJIGT, art. 78.º nº3*).

## **ii. Elaboração e acompanhamento do Plano**

A Câmara Municipal elabora o Plano de Pormenor, solicitando à CCDRC ou às entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) o acompanhamento que entenda necessário (*RJIGT, Art.º 86.º, nºs 1 e 2*).

O acompanhamento do processo de elaboração do Plano de Pormenor é facultativo, podendo consistir na emissão de pareceres ou na realização de reuniões de acompanhamento.

A Câmara Municipal apresenta à CCDRC a Proposta de Plano e o Relatório Ambiental, para efeitos de realização da conferência procedimental (*RJIGT, Art.º 86.º nº3*).

As ERIP e as ERAE reúnem-se em conferência procedimental, coordenada por representante da CCDRC, no prazo de 20 dias a contar da data de expedição da documentação (*RJIGT, Art.º 86.º, nº3 e n.º 4*).

A CCDRC elabora a ata da conferência procedimental onde são vertidos os pareceres e as posições manifestadas pelos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado na CP (*RJIGT, Art.º 86.º, nº3*), a qual é disponibilizada na plataforma colaborativa de gestão territorial.

### **iii. Concertação (facultativa)**

Na eventualidade de haver entidades que na conferência procedimental tenham discordado expressa e fundamentadamente da proposta, pode a Câmara Municipal promover, nos 20 dias subsequentes à emissão do parecer final, a realização de uma reunião de concertação com as entidades (*RJIGT, Art.º.87º, n.º1*).

### **iv. Discussão Pública**

A Câmara Municipal procede à abertura de um período de discussão pública através de Aviso a publicar no Diário da República (II Série) e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da Internet do município (*RJIGT, Art.º 89º, n.º1*).

Este período será anunciado com 5 dias de antecedência mínima, não podendo ser inferior a 20 dias [(*RJIGT, Art.º. 89º, n.º2, Art.º. 191º, n.º4, alínea a*)].

No Aviso devem constar as seguintes indicações:

- i. O período de discussão pública;
- ii. As eventuais sessões públicas a que haja lugar;
- iii. Os locais onde podem ser consultados a proposta de plano, o Relatório Ambiental (sendo caso), o parecer final, a ata da conferência procedimental, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação;
- iv. A forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões (*RJIGT, Artº 89º.1*).

A Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados, responde por escrito e diretamente aos interessados nos

casos previstos no *n.º 3 do artº 89º do RJIGT*, e divulga os resultados da discussão pública, designadamente através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e da sua página na Internet (*RJIGT, Art.º 89.º, n.º 3, 4, 5 e 6*).

#### **v. Versão final da Proposta de Plano**

A Câmara Municipal elabora a Versão Final da Proposta do Plano, que remete à Assembleia Municipal (AM) para aprovação (*RJIGT, Art.º 89.º, nº6*).

#### **vi. Aprovação do Plano**

A Assembleia Municipal discute e aprova o Plano (*RJIGT, Art.º 79.º, nº1*).

#### **vii. Publicação e depósito do Plano**

A Câmara Municipal, no prazo máximo de 30 dias, contados a partir da data da aprovação pela AM, procede à submissão, através da “plataforma de submissão automática”, dos elementos instrutórios destinados à publicação da aprovação do plano no Diário da República (II Série) e ao seu depósito na DGT (*RJIGT, Art.º 92º, nº 2, b) ou c) e 191, nº 4, alínea f), conjugado com o Art.º 190.º, 2, b), Art.º 191.º, nº 8 e Art.º 6.º, nº 2, da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho*).

Elementos instrutórios a submeter na plataforma de submissão automática [(*RJIGT, Art.º 191º, n.º 4, al. f)*]:

- i. Regulamento do plano;
- ii. Planta de zonamento ou de implantação;
- iii. Planta de condicionantes;
- iv. *Outros elementos que a Câmara Municipal pretenda publicar ou depositar (Art.º 7.º, n.º 2.º da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho).*

Após a sua publicação no Diário da República, a Câmara Municipal envia às ERAE uma declaração ambiental (sendo caso) contendo os elementos indicados no *Artº 10º, nº 1 do Decreto-Lei nº 232/2007, com as alterações do Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio* e divulga-a através da sua página da Internet (*RJIGT, Art.º 195.º, nºs 1 e 2*).

A Câmara Municipal remete à Direção Geral do Território (DGT) os seguintes elementos instrutórios para depósito:

- i. Uma coleção completa das peças escritas e gráficas alteradas;
- ii. Cópia autenticada da deliberação da assembleia municipal que aprova o PP;
- iii. O respetivo relatório ambiental (sendo caso);
- iv. A ata da conferência procedimental e os pareceres emitidos, quando a eles houver lugar;
- v. O relatório de ponderação dos resultados da discussão pública.

A Câmara Municipal remete à CCDRC os seguintes elementos:

- i. Um Exemplar em suporte digital, dos elementos do Plano:
  - Peças escritas em formato *pdf*;
  - Plantas de zonamento, ou de implantação, e de condicionantes em formato vetorial [*shapefile (shp)*] e georreferenciadas;
  - Peças desenhadas (inclusive Plantas de zonamento, ou de implantação, e de condicionantes) em formato *tif/jpg* e georreferenciadas;
- ii. Dois Exemplares em suporte analógico, das Plantas de Ordenamento e de condicionantes.

A DGT procede ao depósito do Plano (*RJIGT, Art.º 193.º, conjugado com o Art.º 12.º, n.º 2 b da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho*), ao arquivo eletrónico dos elementos instrutórios do procedimento (*Art.º 12.º, n.º 2, c, da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho*) e disponibiliza as alterações para consulta no SNIT (*RJIGT, Art.º 193.º, n.º 3, conjugado com o Art.º 12.º, n.º 2, d) da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho*).

A CM divulga o Plano na sua página da Internet (*RJIGT, Art.º 192.º, n.º 2*) e disponibiliza o Plano no sítio eletrónico do município, com carácter de permanência e na versão atualizada (*RJIGT, Art.º 94.º, n.º 1*).

## **8. Constituição da equipa técnica**

O Plano de Pormenor das Penhas Douradas será realizado com recurso a aquisição de serviços externos, assente em procedimentos de formação de contratos públicos em estrita observância do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, face à impossibilidade de satisfação das necessidades por via dos recursos próprios desta Autarquia.

A Câmara Municipal de Manteigas não possui meios humanos especializados necessários à execução dos serviços, nomeadamente, não tem nos seus quadros qualquer técnico com formação da área do planeamento territorial, no entanto, a elaboração do Plano será estreitamente acompanhada pelos técnicos das áreas funcionais de arquitetura e de engenharias da Divisão de Planeamento, Obras e Urbanismo.

Manteigas, 23 de fevereiro de 2021