

**PLANO DE PORMENOR DA RELVA DA REBOLEIRA**  
**TERMOS DE REFERÊNCIA**



CÂMARA MUNICIPAL DE MANTEIGAS

AGOSTO 2024

## 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 .....	6
ii. Avaliação Ambiental .....	6
5. Enquadramento nos Instrumentos de gestão territorial.....	7
i. Enquadramento nas Plantas 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 da Relva da Reboleira .....	10
i. Deliberação.....	11
ii. Elaboração e acompanhamento do Plano.....	11
iii. Concertação (facultativa) .....	<b>Erro! Marcador não definido.</b>
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

De acordo com número 1 do artigo 101.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, *“o plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das 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 *“...compete 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 da Relva da Reboleira, 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 2 – Relva da Reboleira, surge da necessidade de ordenar e potenciar a valorização turística, ambiental e paisagística da área de intervenção do Plano, bem como regular as construções novas e as construções existentes, sejam estas destinadas a turismo, cultura, recreio, desporto, comércio ou outras, desde que as mesmas contribuam para a valorização e dinamização deste espaço, bem como regulamentar equipamentos de desporto e lazer, e outros que se julguem adequados para a dinamização do espaço do Plano.

Pretende-se assim, que o PP defina regras que aumentem o potencial turístico deste local e garantam a sustentabilidade económica dos investimentos, ao longo dos 365 dias do ano, nomeadamente ao nível da:

- a) Construção de novas edificações e reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, quando tal se revele necessário ao exercício das atividades turísticas;

- b) Implantação de novas infraestruturas de circulação de veículos, pessoas e animais, e de novos equipamentos públicos e privados de utilização coletiva, e a remodelação, ampliação ou alteração dos existentes;
- c) Criação ou beneficiação de espaços de utilização coletiva, públicos ou privados, acessos e áreas de estacionamento;
- d) Operações de proteção, valorização e requalificação da paisagem;
- e) Do enquadramento de novas modalidades desportivas adequadas ao local;
- f) De melhoramentos ao nível das modalidades desportivas já existentes.

O Plano visa ainda tornar operativos os seguintes objetivos específicos:

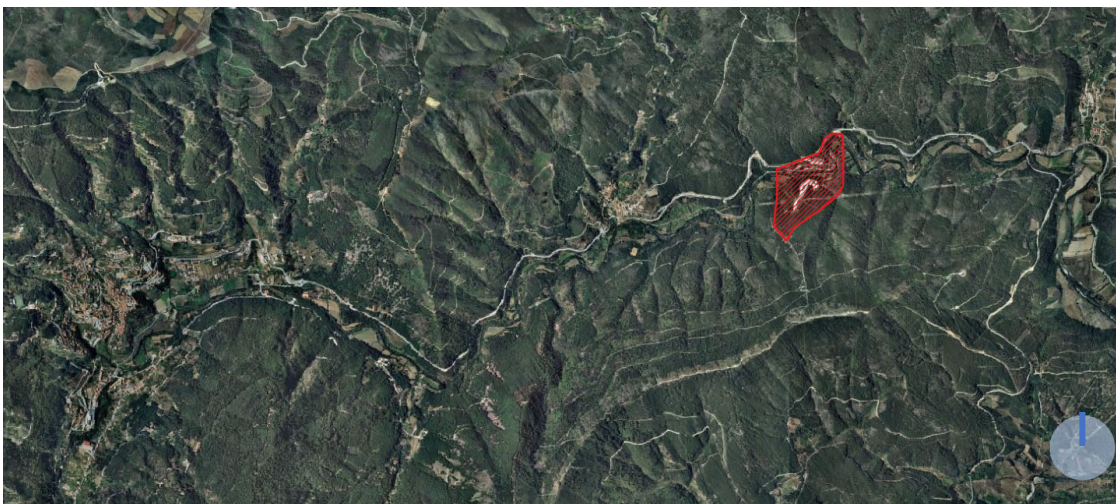
- a) Adequação do uso dominante do solo às suas características potenciais, procedendo à implementação de novos equipamentos de recreio e lazer, por forma a desenvolver a atividade turística de recreio em montanha;
- b) Qualificação e desenvolvimento sustentável do espaço natural, nomeadamente através da proteção dos habitats mais importantes e característicos da área de intervenção e da criação de zonas de refúgio de flora e avifauna;
- c) Promoção das atividades ligadas à utilização dos recursos endógenos e proteção do ambiente e dos recursos naturais, designadamente com a requalificação dos percursos temáticos existentes e prever a criação de novos percursos de interpretação;
- d) Reconversão de algumas infraestruturas edificadas existentes para novos usos, melhorando a dinâmica de circulação e uso do espaço, consequência de novos referenciais de apoio às atividades turísticas presentes no espaço do PP;
- e) Potenciar as características ambientais e turísticas do local, designadamente através da criação de circuitos turísticos com novas atividades recreativas de desporto aventura;
- f) Criação de infraestruturas de acesso e de circulação com base nos usos e atividades definidas;
- g) Promoção de equipamentos turísticos e turismo em espaço rural, tendo sempre presente a valorização do mosaico paisagístico;
- h) Aproveitamento e valorização de recursos locais;
- i) Potenciar a fruição do espaço natural através da implementação de equipamentos, serviços e espaços de utilização coletiva públicos ou privados compatíveis com o uso do solo.

Deste modo, as apostas fundamentais sobre as quais assenta a estratégia elaboração da UOPG 2 \_ Relva da Reboleira serão as seguintes:

- a) Promover o setor do turismo, na sua vertente de turismo em espaço rural, requalificando o edificado e os espaços públicos, e ampliando a oferta ao nível das tipologias de alojamento;
- b) Potenciar as atividades de recreio e lazer, proporcionando as infraestruturas essenciais ao seu desenvolvimento;
- c) Qualificar os espaços florestais enquanto suporte de atividades enquadradoras do turismo rural, turismo da natureza e das atividades de recreio e lazer;
- d) Preservar os sistemas naturais, como elemento estruturador da organização territorial.

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

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Relva da Reboleira corresponde à unidade operativa de planeamento e gestão - UOPG2 definida no PDM de Manteigas. Localiza-se no concelho de Manteigas, na freguesia de Sameiro, em pleno Parque Natural da Serra da Estrela. Abrange uma área de 27,5596ha, aproximadamente, correspondendo a uma zona rústica e afastada dos limites urbanos. É atravessada pelo rio Zêzere e está delimitada a norte pela Estrada Nacional 232; a sul, nascente e poente por uma área florestal.



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

O Plano de Pormenor da Relva da Reboleira 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, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT), 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 da Relva da Reboleira 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 da Relva da Reboleira, 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 n.º 12082/2024/2, de 7 de junho, da 2.ª série do Diário da República, 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 nas Plantas de Ordenamento do PDM de Manteigas**

- Estrutura ecológica Municipal (rege-se pelo artigo 8.º);
- Espaço agrícola de produção de nível 3 (rege-se pelo artigo 37.º);
- Espaço mistos de uso silvícola (rege-se pelos artigos 33.º-A e 33.º-B);
- Espaços canais – Rede rodoviária principal (rege-se pelo artigo 63.º);
- Espaços canais – Infraestruturas básicas: emissário e conduta adutora (rege-se pelo artigo 64.º);
- Espaço de ocupação turística – T2 Relva da Reboleira (rege-se pelos artigos 42.º e 43.º);
- Unidade operativa de planeamento e gestão – UOPG 2 - Área de vocação turística da Relva da Reboleira (rege-se pelo artigo 68.º);
- Área sujeita a regime de proteção do Parque Natural da Serra da Estrela – Área de proteção complementar (rege-se pelos artigos 64.º-A a 64.º-G e 64.º-K)

**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) - Área com risco de erosão; Áreas de máxima infiltração; Zonas ameaçadas pelas cheias; Leitos e margens dos cursos de água;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Domínio hídrico – leitos e margens de cursos de água;
- Zona adjacente ao rio Zêzere;
- Rede Natura 2000 / Área protegida do POPNSE - Sítio de interesse comunitário PTCON-0014 - Serra da Estrela;



- Rede rodoviária – Estrada Nacional 232;
- Linha de alta tensão.

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

O Plano de Pormenor da Relva da Reboleira deverá adotar, segundo o disposto no artigo 102.º do RJGT, 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 RJGT.

Em observância com o disposto no artigo 107.º do RJGT do Plano de Pormenor da Relva da Reboleira será constituído pelos seguintes elementos documentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, que estabelece o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- 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 da Relva da Reboleira 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) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- d) Programa de execução das ações previstas;
- e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

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

- a) Planta de localização;
- b) Planta da situação existente;
- c) Planta ou relatório dos compromissos urbanísticos;
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído (nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído);
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos.

O conteúdo documental do Plano de Pormenor da Relva da Reboleira será adaptado ao seu conteúdo material, de forma fundamentada.

## **7. Prazos de execução e tramitação do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Relva da Reboleira**

O prazo estabelecido para a elaboração do Plano de Pormenor da Relva da Reboleira 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 DR, 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.º 78.º, nº 3*).

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

A Câmara Municipal elabora o Plano de Pormenor.

Concluída a elaboração do plano, 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 n.º3*).

A CCDRC, no prazo de 5 dias, remete a documentação recebida a todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, convocando-as para uma conferência procedimental, a realizar no prazo de 15 dias a contar da data de expedição da referida documentação (*RJIGT, Art.º 86.º, n.º3 e n.º 4*).

### **iii. 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.

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*).

#### **iv. 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, n.º6*).

#### **v. Aprovação do Plano**

A Assembleia Municipal discute e aprova o Plano (*RJIGT, Art.º 90.º, n.º1*).

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

A Câmara Municipal, no prazo máximo de 25 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 92.º, n.º 2, c) e 191, n.º 4, alínea f), conjugado com o Art.º 190.º, 2, b), Art.º 191.º, n.º 8 e Art.º 6.º, n.º 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 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 da Relva da Reboleira 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, 5 de agosto de 2024