

PLANO DE PORMENOR DE CHEIRA

TERMOS DE REFERÊNCIA

Castelo Branco, 14 de julho de 2025

ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS.....	3
ÍNDICE DE QUADROS.....	3
1. CONTEXTO E ÂMBITO	4
2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE CHEIRA DE RELANCE	6
3. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO DE PORMENOR DE CHEIRA. FUNDAMENTOS E OBJETIVOS.....	8
4. QUADRO LEGAL E PROCEDIMENTAL.....	12
5. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES	13
5.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNOPT).....	14
5.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO (PROTC)	17
5.3. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO INTERIO (PROF CI)	18
5.4. PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO TEJO E RIBEIRAS OESTE (PGRH5)	21
5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO	22
5.6. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO (PROPOSTA DA REVISÃO SUBMETIDA A DISCUSSÃO PÚBLICA).....	22
5.7. PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO.....	23
5.8. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS	23
6. A OPÇÃO POR UM PP COM EFEITOS REGISTAIS	24
7. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS	27
8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO.....	28
9. SUJEIÇÃO AO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL	31
10. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA.....	33
11. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO.....	33
12. EQUIPA TÉCNICA.....	35
13. ACOMPANHAMENTO DO PLANO.....	35

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1. Área de intervenção do PPC	7
--	---

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 2.1. Descrição dos prédios que integram a proposta da área de intervenção do PP de Cheira.....	8
Quadro 11.1 Faseamento dos trabalhos	34
Quadro 11.2. Calendário dos trabalhos	34

1. CONTEXTO E ÂMBITO

No mundo em constante e acelerada mudança, onde essa parece ser a única constante, as autarquias locais e em particular os Municípios, enquanto atores locais privilegiados, deparam-se permanentemente com novos desafios face a um contexto de competitividade crescente e cada vez mais significativo entre territórios. Desta realidade resulta o incessante esforço na promoção de políticas para o crescimento e desenvolvimento. Procuram, assim, nesse âmbito, respostas e soluções conducentes a afirmar e/ou a reforçar o seu posicionamento no sistema urbano onde se inserem, a sua atratividade e área de influência por forma a garantir condições para a fixação, captação e qualificação da população e para atração de investimento e, no limite, para o fortalecimento da coesão social e territorial.

Este sentido decorre no quadro das “atribuições” das Autarquia Locais, inscritas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro¹, no âmbito das quais, como se pode ler no texto das alíneas m) e n) do artigo 23.º, cabe aos municípios a promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território. Ainda com este alcance, a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)², estabelece que as autarquias locais, nos termos das suas atribuições e competências, tem o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, designadamente “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”, segundo a leitura articulada dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º. Esse exercício, como se expressa o n.º 1 do artigo 9.º (idem.), realiza-se, nomeadamente, através da definição do regime de uso do solo em planos territoriais de âmbito municipal (PTAM)³.

A elaboração dos PTAM, como consagrado no n.º 1 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁴, é determinada por deliberação da câmara municipal, a

¹ Alterado pela Declaração de Retificação n.º 46-C/2013, Declaração de Retificação n.º 50-A/2013, Lei n.º 25/2015, Lei n.º 69/2015, Lei n.º 7-A/2016, Lei n.º 42/2016, Lei n.º 50/2018, Lei n.º 66/2020, Lei n.º 24-A/2022, Lei n.º 82/2023; DL n.º 10/2024.

² Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, pelo DL n.º 3/2021, de 07 de janeiro, pelo DL n.º 52/2021, de 15 de junho e pelo DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

³ Isto é, *cf.* o n.º 5 do artigo 2.º da LBPPSOTU, o Plano Diretor Municipal (PDM), o Plano de Urbanização (PU) e o **Plano de Pormenor (PP)**.

⁴ Aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, DL n.º 25/2021, de 29 de março, DL n.º 5/2022, de 8 de julho, DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, pelo DL n.º 16/2024, de 19 de janeiro, pelo DL n.º 117/2024, de 30 de dezembro e pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril.

qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.

Adianta ainda o n.º 3 do artigo 76.º, que **competem à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos Termos de Referência (TDR) dos planos municipais**, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou privadas, destacando-se entre aqueles o Plano de Pormenor (PP)⁵.

É neste contexto que se elabora o quadro de referência balizador e orientador da elaboração do Plano de Pormenor de Cheira, doravante PPC, com efeitos registais, *i.e.*, os TDR, que, simultaneamente, **enquadram e definem a oportunidade do procedimento de elaboração do plano**, nos termos do artigo 76.º do RJGT. De acordo com o artigo 88.º (*idem*), os TDR deverão acompanhar e fundamentar a deliberação que determina a elaboração do plano, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia.

Os TDR, além de enquadrar e definir e fundamentar a **oportunidade** do procedimento, compreendem a base programática da elaboração do PPC. Os TDR concretizam a área de intervenção do plano e os fundamentos da oportunidade da elaboração, o enquadramento legal, processual e estratégico e a conformidade com os IGT. Definem ainda o conteúdo material e documental do plano, o faseamento e calendarização do procedimento e estabelecem a obrigatoriedade de qualificação do PPC à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), a equipa técnica responsável, bem como os termos gerais referentes ao acompanhamento do Plano.

⁵ É um plano municipal que 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, *cf.* o n.º 1 do artigo 101.º do RJGT.

2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DE CHEIRA DE RELANCE

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Área de Cheira (PPC), localiza-se no setor nordeste da cidade de Castelo Branco, com a qual é contíguo. A nascente é delimitada pelo eixo urbano de Cheira, que lhe confere o nome, adjacente à EN 233, a ponte aproxima-se o topo do vale adjacente a oeste, e a norte aproxima-se da ER 233, como se pode verificar na Figura 2.1. Desta fazem parte três (3) prédios rústicos, com uma área total de 20,88ha⁶, todos da seção AQ da freguesia de Castelo Branco, *cfr.* se pode ver no

Quadro 2.1

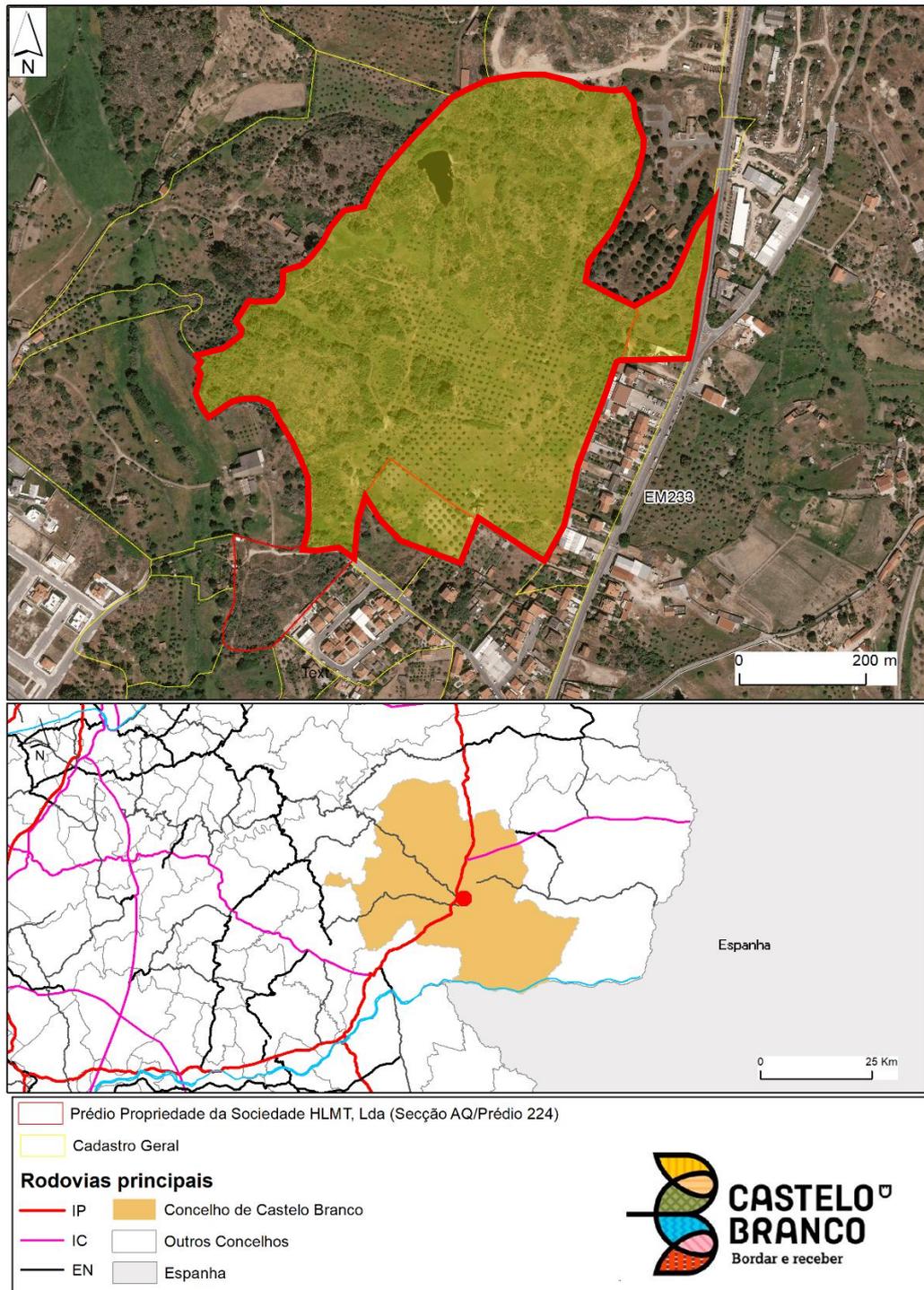
Do ponto de vista **morfológico**, corresponde a uma área relativamente aplanada, não obstante alguma dinâmica que se traduz num ondulado suave, com a altitude mais alta no setor este e nordeste, na ordem dos 380m, em oposição à altitude mais baixa, na ordem do 360m, a poente. Os declives são, de um modo geral fracos a moderados, e a exposição dominante é genericamente com o sentido poente.

Do ponto de vista **litológico** a área do PPC é talhada essencialmente por materiais cristalinos plutónicos, principalmente granitos com formas típicas destes modelados, que marcam a paisagem do local, com a presença de depósitos argilosos nos setores mais deprimidos, incluindo na base das vertentes, genericamente convexo retilíneas.

Trata-se atualmente de um espaço com uma ocupação agrícola de sequeiro, sobretudo, olival, em estado de abandono, e pontuada por matos. A área integra, igualmente, uma edificação devoluta, outrora com a função habitacional.

⁶ A área refere-se apenas à parte dos prédios compreendida na área de intervenção do PPC e foi calculada em ambiente SIG.

Figura 2.1. Área de intervenção do PPC



Fonte: DGT/CAOP (2023), Ortofotomapa, DGT (2023), CMCB (2025)

Quadro 2.1. Descrição dos prédios que integram a proposta da área de intervenção do PP de Cheira

Prédio rústico/ Secção	Prédio Urbano	Freguesia	Área Total (ha)	Área PPC (ha)	Descrição Cons. Reg. predial	Proprietário
224/AQ		C.Branco	20,5	19,1	-	HLMT, Lda. *
117/AQ		C.Branco	0,89	0,89	-	
249/AQ		C.Branco	0,89	0,89		
Total			22,28	20,88		

* Proprietários subscritores da manifestação de interesse para a elaboração do PP de Cheira.

O limite dos prédios tem como fonte <https://snic.dgterritorio.gov.pt/visualizadorCadastro>, sendo que o cálculo da área foi efetuado em ambiente SIG correspondente à área que consta naquele site.

Fonte: Cadastro Predial, CMCB/DGT (2025)

Nota: A área de intervenção do PPC, poderá sofrer ligeiros ajustamentos da cartografia que irá ser elaborada e homologada pela DGT.

3. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO DE PORMENOR DE CHEIRA. FUNDAMENTOS E OBJETIVOS

DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PP DE CHEIRA. FUNDAMENTOS

Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade de elaboração de um plano territorial de âmbito municipal, devendo ponderar, para o efeito, os fatores que fundamentam tal decisão.

No caso do PP de Cheira destacam-se, *a priori*, **quatro (4) fatores fundamentais** que se entrecruzam e que fundamentam, no essencial, a sua elaboração:

1. em primeiro lugar, a **aposta e o permanente interesse**, e que é dever do **Município**, nos termos das suas atribuições e competências, em **procurar potenciar a dinâmica e o desenvolvimento**

do território através da captação de pessoas (para residir, trabalhar, estudar e visitar), empresas e investimento, utilizando com esse sentido todos os mecanismos e instrumentos ao seu dispor nos termos da Lei, de que são exemplo os **planos de pormenor** com efeitos registais. É, precisamente, esta a situação, numa das poucas áreas de expansão da cidade de Castelo Branco, aproveitando o ciclo económico favorável. A elaboração do PPC é, pois, por esta via, de todo oportuna;

2. em segundo lugar, e aliado ao ponto anterior, impõe-se a necessidade urgente de responder à carência habitacional existente, plasmada na Estratégia Local de Habitação do concelho 2021-2031, e de criar espaços que permitam robustecer a oferta de equipamentos e serviços e, em geral, a dinâmica socioeconómica e demográfica do território. A elaboração do PPC constitui, assim, uma oportunidade para responder a esta carência que representa um estrangulamento ao desenvolvimento do concelho ao limitar a sua capacidade de retenção de pessoas para residir, trabalhar, estudar e visitar;
3. em terceiro lugar, porque a área para a qual se pretende elaborar o PPC é contígua à área urbana existente, deixando-se adivinhar, como uma área preferencial de expansão da cidade, vedada por outra via senão através de um **PP com efeitos registais**;
4. em quarto lugar, e conjugado com o interesse da Câmara no desenvolvimento do seu território e de suprir a carência habitacional existente, a oportunidade da **manifestação de interesse** apresentada por um privado para celebrar um **contrato para planeamento** (ANEXO I), **para a elaboração do PPC**, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 6.º, em conjugação com o disposto nos artigos 79.º ao 81.º do RJIGT.

O acolhimento da manifestação de interesse e a oportunidade em celebrar o contrato para planeamento, ao encontro do interesse municipal é, pois, a única forma de dinamizar o espaço em questão, na medida em que:

1. o **regime de uso do solo previsto no PDM** não permite acolher usos e funções urbanas, não podendo a operacionalização do local e o projeto ora previsto pelo promotor, ocorrer através de outro instrumento que não de um PP (*cf.* a alínea a) do n.º 4 do RJIGT);
2. a revisão do PDM de Castelo Branco, na sua fase final, não permite igualmente a transformação da classificação do solo – de rústico para urbano - no local;

3. um PPC permite ponderar, de forma deliberada, transparente e participada, o modelo de crescimento futuro da cidade, bem como a boa integração no sistema urbano local, incluindo a ligação às vias e a compatibilidade dos usos intra área do plano e entre esta e as áreas adjacentes;
4. o PPC confere ao promotor responsabilidades acrescidas, no tempo (por força do contrato para planeamento) e espaço (área de intervenção do plano) estruturadas e vinculativas, para potenciar e qualificar o local;
5. o Município é coator e responsável pelas dinâmicas do seu território e pelo desenvolvimento local e, nessa medida, no quadro das suas atribuições e competências, está empenhado em fazer a sua parte no processo de desenvolvimento, contribuindo para garantir a operacionalização dos instrumentos com esse sentido maior.

A **elaboração do PPC**, ao encontro do previsto nas alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, afirma-se, assim, de **oportuna**, e a única solução com enquadramento jurídico e tecnicamente adequada, porquanto:

1. a área urbana atual prevista no PGU e no PDM em revisão, é limitada no espaço e no tempo, não permitindo projetos com escala, fundamentais para criar sinergias de desenvolvimento e crescimento;
2. prossegue com o crescimento urbano da cidade de Castelo Branco, sem descontinuidades, e que se adivinha no espaço;
3. contribui para fortalecer o mercado habitacional, incluindo habitação acessível e, em simultâneo, potenciar a atividade económica e a oferta de equipamentos e serviços;
4. reforça, como o seu âmbito e alcance, a competitividade e atratividade local e do concelho em geral;
5. é convergente com o interesse manifestado pelo promotor na elaboração do PP;
6. reforça o potencial locativo e estratégico do concelho no contexto local e regional;
7. reforça o policentrismo do território, valorizando o concelho;
8. otimiza o investimento público efetuado em infraestruturas;
9. vai ao encontro da estratégia de desenvolvimento do concelho, definida e concretizada nos trabalhos da revisão do PDM, em progresso;

10. alinha-se com o RJIGT e com o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, nas possibilidades conferidas aos privados para propor a celebração de um contrato para planeamento para a elaboração de um PP.

São estes os pressupostos, conjugados com a iniciativa privada⁷ para elaborar um **Plano de Pormenor** para a área de intervenção proposta, mas também por razões de coerência e contiguidade urbana, *cfr.* a **manifestação de interesse** dirigida ao Município acompanhada pela **minuta de contrato para planeamento**⁸, que fundamentam a ponderação do interesse público no plano⁹, resultando desta a determinação e a oportunidade da Câmara Municipal de Castelo Branco dar **início ao procedimento de elaboração do** Plano de Pormenor de Cheira, com efeitos registais.

DOS OBJETIVOS GERAIS DO PP DE CHEIRA

Aos fundamentos da elaboração do PPC estão subjacentes objetivos gerais a prosseguir com a elaboração, nomeadamente:

1. enquadrar a área de intervenção, numa dimensão multiescalar, a fim de aferir as linhas de força e fraquezas que encerra, assim como as oportunidades e ameaças que se podem antever;
2. criar um espaço multifuncional, que potencie a atratividade para viver, trabalhar e investir Castelo Branco, na contiguidade nordeste da cidade com o uso habitacional dominante e complementado por comércio, equipamentos, serviços e espaços verdes;
3. rematar e completar o perímetro norte da cidade de Castelo Branco;
4. promover e qualificar todo o espaço em termos urbanísticos e ambientais e valorizá-lo paisagística e funcionalmente por forma a garantir a sua integração com a envolvente, incluindo com a cidade, com a rede viária, incluindo com a EM 233;
5. reforçar a escala urbana da cidade, no contexto urbano local e regional;

⁷ E os privados são atores do território fundamentais e, assim, cointeressados com o Município no desenvolvimento do território.

⁸ É entendimento pela DGOTDU (2010), que a celebração de um contrato para planeamento com particulares é efetivamente a opção mais racional e eficiente da política pública de ordenamento e gestão do território, pois que ao garantir-se *a priori* a concertação entre os interesses públicos e privados através da definição e articulação de objetivos comuns, se facilita a elaboração e a operacionalização de um plano. A contratualização, aliás, confere ainda maior legitimidade da atuação da Administração Pública, decorrente precisamente da concertação prévia dos interesses e da minimização da litigiosidade, ao mesmo tempo que se promove a eficiência da decisão pública.

⁹ Em convergência com o n.º 1 e 2, do artigo 6.º, conjugados com o n.º 1 do artigo 81.º do RJIGT, e articulados com o n.º 5 do artigo 65.º, da Constituição da República Portuguesa (CRP), aprovada pela Lei n.º 1/2005, de 12 de agosto.

6. potenciar os fatores de atratividade e competitividade locais através das funções urbanas que visa a acolher;
7. valorizar e conferir notoriedade à cidade através de uma intervenção urbanística contemporânea e com amplitude estratégica;
8. potenciar e dinamizar o mercado habitacional, a economia e o desenvolvimento local;
9. apoiar o processo de desenvolvimento do concelho assumido na visão estratégica que consta do PDM em revisão.

4. QUADRO LEGAL E PROCEDIMENTAL

A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, de âmbito municipal, “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”¹⁰.

Para além do quadro legal específico em matéria de ordenamento do território, consagrado na LBGPPSOTU e no RJIGT, a elaboração de um plano municipal de âmbito territorial está sujeita a um enquadramento legal e regulamentar mais vasto, sendo de salientar pela sua acutilância neste tipo de processos, nomeadamente¹¹:

1. o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que concretiza a definição de conceitos na área do ordenamento do território e do urbanismo;
2. o Decreto-Lei n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
3. o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, que regula as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais;

¹⁰ Cf. n.º 5 do artigo 43.º da LBGPPSOTU.

¹¹ Sem prejuízo de outros que os complementem em matérias específicas.

4. o 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;
5. o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, o qual consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a avaliação ambiental;
6. o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, o qual estabelece o Regulamento Geral do Ruído.

Para além destes diplomas, há ainda um conjunto de normas e orientações complementares que a elaboração do PP está obrigada a ponderar e integrar (*e.g.*, riscos e fichas de dados estatísticos, *etc.*). Acresce que a elaboração de planos territoriais (onde se inclui o PP), obriga à identificação e ponderação, nos diversos âmbitos, dos planos, programas e projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações, de acordo com n.º 2 do artigo 22.º do RJGT. É sobre este tema que incide o capítulo seguinte.

5. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

A necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJGT, enquanto expressão do designado dever de coordenação das intervenções territoriais, obriga a uma análise sintética e orientada das respetivas previsões com incidência na área e envolvente do PPAEUA, destacando-se para o efeito, nomeadamente:

1. o **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

2. o **Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROTC)**, em processo de aprovação após discussão pública¹²;
3. o **Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI)**, aprovado pela Portaria n.º 55/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 17/2019, de 12 de abril, e alterada pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro;
4. o **Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (PGRH05)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 03 de abril.
5. **Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI)** da RH5A - Tejo e das Ribeiras do Oeste
6. o **Plano Diretor Municipal de Castelo Branco**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/94, de 11 de agosto, sujeito a oito procedimentos de dinâmica, alterado pela 1.ª alteração Resolução do Conselho de Ministros n.º 30-A/2002, de 11 de fevereiro; e.ª alterado em regime simplificado através da Declaração n.º 173/2003, de 30 de abril; 3.ª alteração, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 88/2005, de 10 de maio; 1.ª retificação, através do Aviso (extrato) n.º 26194/2008, de 31 de outubro; 4.ª alteração, através do Aviso (extrato) n.º 26651/2010, de 20 de dezembro; 5.ª alteração, através do Aviso (extrato) n.º 23785/2011, de 12 de dezembro; 6.ª alteração, através do Aviso (extrato) n.º 8637/2013, de 8 de julho; 7.ª alteração por adaptação, através da Declaração (extrato) n.º 22/2017, de 7 de abril.
7. O **Plano Diretor Municipal de Castelo Branco** (proposta de plano em progresso disponibilizado no período de discussão pública);
8. O **Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco**, publicado através do Aviso (extrato) n.º 10050/205/2, de 14 de abril;
9. o **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios**, aprovado pela CMDFCI.

5.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNOPT)

O **Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, *cfr.* se pode ler no preâmbulo do seu Relatório, “é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos

¹² É tida como referência na elaboração destes Termos de Referência a versão de 28 de fevereiro de 2025 a utilizada no âmbito do período de discussão pública.

e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional”. Nessa, medida, *cf.* ainda aí se adianta, o “PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial”. Do seu conteúdo faz parte, designadamente, o **Programa de Ação para o horizonte 2020-2030 (Programa de Ação 2030)**¹³, e com o qual o PNPOT responde às opções estratégicas inerentes aos desafios territoriais e concretiza o modelo territorial assumido.

No contexto do PPC é de destacar em particular os **compromissos para o território**. De entre dez (10) assumidos pelo PNPOT, o PPC está em perfeito alinhamento com sete (7), designadamente:

1. **robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;**
2. **atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;**
3. **adaptar os territórios e gerar resiliência;**
4. descarbonizar acelerando a transição energética e material;
5. remunerar os serviços prestados pelo capital natural;
6. alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação;
7. **incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território;**
8. **integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;**
9. **garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;**
10. **reforçar nos IGT a eficiência territorial** pela concentração da habitação e das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

É ainda de realçar as “**diretrizes para os instrumentos de gestão territorial**” consubstanciadas no PNPOT, em particular, designadamente, para os Planos de Pormenor (PP), como é o caso, estabelecendo nesse âmbito:

1. que os PP desenvolvam os PDM e, por conseguinte, devem considerar os quadros de referência nacionais e regionais;

¹³ O Programa de Ação 2023 é estruturado em quatro aspetos fundamentais: “compromissos para o território”, “medidas de política”, “operacionalização do modelo territorial”, “diretrizes para os instrumentos de gestão territorial” e num “modelo de governança”.

2. a necessidade de **reforçar a dinâmica de elaboração de planos de urbanização e de pormenor e/ou unidades de execução**, à escala territorial adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções;
3. a capacitação das instituições e atores para a operacionalização do regime económico do solo, em articulação com o código das expropriações e outros instrumentos legais e financeiros que condicionam a sua aplicação.

No que concerne às **diretrizes concretas para os PP**, o PNPOT sustenta:

1. o foco na **qualidade do desenho urbano e da urbanização**, como dimensões fundamentais do funcionamento das áreas urbanas e do seu relacionamento com as rurais, contribuindo para a sustentabilidade e eficiência do uso de recursos, para a atratividade territorial e para a qualidade de vida dos habitantes. Para alcançar níveis superiores de qualidade nestas dimensões, o PNPOT aponta a necessidade de **reforçar a dinâmica de elaboração dos PP, PU e/ou de unidades de execução (UE)**, à escala territorial adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções;
2. a **recentralização da abordagem** de planeamento e gestão orientada para as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas, de urbanização descontínua e fragmentada e de edificação dispersa a estruturar, **encontrando os instrumentos e as escalas mais adequadas** para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade;
3. a **promoção de modelos de proximidade funcional e de mobilidade sustentável e de desincentivo da artificialização do solo**, através da reabilitação e regeneração e da reutilização do construído e da adoção de soluções com base natural e criação de espaços verdes para responder aos compromissos de descarbonização e eficiência da utilização de recursos e para os objetivos de qualidade de vida;
4. o interesse, nomeadamente dos PP, **considerarem áreas de intervenção que promovam as sinergias entre espaços urbanos e rurais**, nas suas diversas funções e atividades para as abordagens da sustentabilidade, nomeadamente, a economia circular, mobilidade sustentável e adaptação climática e para a qualidade de vida da população, nomeadamente recreação e lazer, alimentação saudável e acesso a serviços de interesse geral, sem prejuízo da manutenção da devida classificação em solo urbano e rústico.

O PPC está, assim, em perfeito alinhamento com o PNPOT, porquanto:

1. robustecerá do sistema urbano do concelho de Castelo Branco e da cidade em especial;
2. criará uma nova centralidade ao mesmo tempo que remata a malha e introduz coesão no espaço;
3. potenciará fatores locativos para reter e captar novos residentes, mas também serviços e equipamentos;
4. promoverá sinergias de proximidade e entre as funções aí a instalar (habitação, comércio e serviços) e entre o rural-urbano;
5. dá contiguidade ao espaço urbano de Castelo Branco, promovendo simultaneamente a articulação com as áreas rurais periféricas envolventes;
6. não fragmenta nem dispersa a urbanização, antes pelo contrário, consolida-a e otimiza as redes e infraestruturas existentes;
7. converge com o princípio da recentralização da abordagem de planeamento e gestão orientada para as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas
8. será orientado em respeito pelos princípios da sustentabilidade, tanto do ponto de vista energético, como de consumo de água, e nessa medida contribuirá para **adaptar o território e gerar resiliência.**

5.2. PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO CENTRO (PROTC)

Enquanto instrumento de gestão do território que tem como âmbito territorial o centro do país, o Programa Regional de Ordenamento do Território da Região Centro (**PROTC**) em elaboração, desenvolve as orientações definidas no PNPOT e, apesar de ainda não eficaz ao momento, é um guia orientador para os planos territoriais de natureza inferior. É, assim, assumido como uma referência estratégica na elaboração do PP de Cheira.

Do que se pode ler no PROTC, este aponta sete (7) desafios estratégicos para a “região”, designadamente:

1. Afirmar o posicionamento estratégico da região e a sua projeção nas redes globais;
2. Responder aos desafios da demografia;

3. Responder às alterações climáticas;
4. Impulsionar a economia do conhecimento, a circularidade e a reindustrialização;
5. Promover redes e competências digitais;
6. Fomentar a governação, a descentralização e a participação pública;
7. Estimular a identidade territorial e o multiculturalismo.

Para responder a estes desafios, o PROTC aponta vinte e nove (29) opções estratégicas de base territorial, de que se destaca, *in casu*, por relação mais ou menos direta com o PP de Cheira, designadamente:

1. “afirmar o posicionamento estratégico da região”: o PP de Cheira será um contributo neste sentido ao potenciar escalas de oportunidade e potenciar a atratividade local para residir, trabalhar, investir, estudar;
2. “responder aos desafios da demografia”: o PP de Cheira será um contributo neste sentido ao constituir uma resposta à carência do mercado habitacional e, nessa medida, contribuir para reter e captar pessoas;
3. “melhorar os níveis de acesso à habitação: o PP de Cheira, pelas razões enunciadas nos pontos anteriores, é um forte contributo nesse sentido, propondo inclusive uma resposta para habitação a custos mais acessíveis do mercado;
4. fomentar a conservação da natureza e da biodiversidade: o PP de Cheira, no interland de Castelo Branco, criará espaços territoriais e nichos para biodiversidade;
5. promover a sustentabilidade e a qualidade urbana: o PP de Cheira, será elaborado e conterá orientações para projeto, convergentes com os princípios da sustentabilidade e contendo, à partia, medidas de adaptação e mitigação das mudanças climáticas.

O PP de Cheira, será, pois, com a sua escala e âmbito, relevante no contexto de Castelo Branco, um instrumento que serve e se alinha com os desafios e estratégica para a região centro.

5.3. PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO CENTRO INTERIOR (PROF CI)

O **Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Interior (PROF CI)**, é um instrumento de política setorial de âmbito nacional que define para os espaços florestais o **quadro estratégico, as diretrizes de enquadramento e as normas específicas quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal**, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços (*cf.* o n.º 1 do artigo 1.º do anexo A da Portaria n.º 55/2019, de 11 de fevereiro, na redação atual).

O PROF CI, está **alinhado** com a visão definida pela **Estratégia Nacional para as Florestas**¹⁴, assume os princípios da Lei de Bases da Política Florestal¹⁵, bem como os **princípios** orientadores de um bom desempenho¹⁶, como se pode ler da conjugação dos n.ºs 1 e 2 do artigo 4.º do Anexo A da Portaria. Para o efeito, de acordo com o n.º 3 do artigo 4.º do mesmo Anexo A, o PROF prossegue os **6 objetivos estratégicos**, nomeadamente:

1. Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
2. **Especialização** do território;
3. Melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
4. Internacionalização e aumento do valor dos produtos;
5. Melhoria geral da **eficiência e competitividade** do setor;
6. **Racionalização e simplificação** dos instrumentos de política.

Do mesmo modo, o PROF CI assume como objetivo e promove como prioridade, de acordo com o artigo 8.º do Anexo A (*idem.*) a **defesa e a proteção de espécies florestais** que, pelo seu elevado valor económico, patrimonial e cultural, pela sua relação com a história e cultura da região e raridade que representam, bem como pela sua função de **suporte de habitat**, carecem de **especial proteção**, designadamente:

¹⁴ Resolução de Conselho de Ministros n.º 114/2006, de 15 de setembro, atualizada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 6-B/2015, de 04 de fevereiro

¹⁵ Lei n.º 33/96, de 17 de agosto, alterada pelo DL n.º 254/2009, de 24 de setembro.

¹⁶ Boa governança, exigência de qualidade, gestão sustentável, máxima eficiência, multifuncionalidade dos espaços florestais, responsabilização, transparência e uso racional, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º.

Espécies protegidas por legislação específica:	Exemplares espontâneos de espécies florestais que devem ser objeto de medidas de proteção específica:
<ul style="list-style-type: none">• Sobreiro (<i>Quercus suber</i>);• Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>);• Azevinho espontâneo (<i>Ilex aquifolium</i>).	<ul style="list-style-type: none">• Teixo (<i>Taxus baccata</i>);• Azereiro (<i>Prunus luistânica</i>);

O PROF CI divide o Algarve em **sub-região homogéneas**, para as quais foram assumidos diversos **objetivos comuns**, segundo o artigo 10.º do Anexo A.

O PPC, de acordo com o PROF CI, integra-se no extremo este da **sub-região homogénea da Floresta Interior**, assumindo para esta **sub-região homogénea**, com igual nível de prioridade, *cfr.* o artigo 17.º do Regulamento, a “implementação e o desenvolvimento” de **três (3) funções gerais** dos espaços florestais” nomeadamente:

1. produção;
2. proteção;
3. silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

Como **espécies a privilegiar** para nesta sub-região o PROF CI aponta o a Azinheira (*Quercus rotundifolia*), o Carvalho português (*Quercus faginea*), o Castanheiro (*Castanea sativa*), o Medronheiro (*Arbutus unedo*), o Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*), o Sobreiro (*Quercus suber*) e o Eucalipto (*Eucalyptus globulus*), entre outros, como se pode ler no n.º 3 do artigo 22.º (*idem.*).

O PPC, apesar de se encontrar em plena área desta subunidade da Floresta do Interior, é contíguo, como já verificado, à área urbana da cidade de Castelo Branco, com ocupação agrícola de sequeiro (olival). É, portanto, uma área privilegiada para a expansão da cidade por forma a garantir que não há fragmentação a malha, como o PNPOT procura orientar, e não uma vocação florestal que se procura afastar e, como tal, a prazo, não evidencia, *a priori*, esta vocação potencial.

O PPC terá, assim, como referência esta orientação do PROF CI, definindo áreas a integrar na EEM, sendo que as espécies a privilegiar nessas áreas e em todos os espaços verdes, serão as indicadas pelo PROF (tanto as espécies do grupo I como as do grupo II, como se pode ver no n.º 3 do artigo

22.º do ANEXO A), sem prejuízo da procura, através do transplante, sempre que possível, das espécies existentes no terreno, em particular a oliveira (*Olea europaea*).

5.4. PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO TEJO E RIBEIRAS OESTE (PGRH5)

Sendo de natureza setorial, o **PGRH5** constitui um IGT de planeamento das águas, visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos. Não vinculando diretamente os particulares, as respetivas normas e orientações são integradas nos PDM e, através destes, nos PP's.

Seguindo os **princípios** consagrados nos artigos 3.º e 25.º da **Lei da água**¹⁷, adotando os princípios **gerais em termos metodológicos**¹⁸ e visando a **gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas** ao nível da bacia hidrográfica a que respeita, dos **10 objetivos estratégicos** (OE) do PGRH5 destaca-se, no quadro do PPC, em particular, o “OE6 – promover uma gestão eficaz e eficiente dos riscos associados à água”.

O PGRH5 abrange todo o concelho de Castelo Branco e define um **programa com nove (9) medidas**¹⁹ (PTE) relacionadas essencialmente, com:

1. redução ou eliminação de cargas poluentes;
2. promoção da sustentabilidade das captações de água;
3. minimização de alterações hidromorfológicas;
4. controlo de espécies exóticas e pragas;
5. minimização de riscos;
6. recuperação de custos dos serviços da água;

¹⁷ Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual.

¹⁸ Princípio da coerência externa, princípio da parceria, princípio da utilidade, princípio da flexibilidade e princípio da transparência.

¹⁹ Compreendem as categorias de medidas de base, medidas suplementares, outras medidas e medidas adicionais, organizadas por tipologia e por área temática.

7. aumento do conhecimento;
8. promoção da sensibilização;
9. adequação do quadro normativo.

Na área de intervenção do PPC constata-se a existência pequenas “valeiros” de orientação geral oeste-este, que drenam para o barranco adjacente a oeste, fora e sem intervenção do plano nem influenciando este, mas com fraca expressão no contexto da bacia onde se integram. Contudo, serão devidamente caracterizados e analisados no âmbito do PP, por forma a garantir a sua salvaguarda e funções e eventuais situações de perigosidade e risco.

Assim, à sua escala e com o seu âmbito e alcance, o PPC alinhar-se-á com os objetivos e eixos do PGBHRH5.

5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

A área do PPC encontra-se classificada, essencialmente, no PDM eficaz de Castelo Branco como “espaço agroflorestal” e, ainda, numa leitura limitada pela escala e técnica de representação cartográfica da planta de ordenamento do PDM de Castelo Branco, em “espaços urbanos” no setor nascente.

Relativamente às condicionantes ao uso do solo, atendendo para a respetiva planta de condicionantes do PDM de Castelo Branco, constata-se que sobre o local não impendem quaisquer servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

5.6. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO (PROPOSTA DA REVISÃO SUBMETIDA A DISCUSSÃO PÚBLICA)

A revisão do PDM encontra-se, ao momento, em processo de elaboração, embora em fase terminal na sequência do período de discussão pública a que foi sujeito. Como tal, e sem prejuízo de ajustes decorrentes desse período e da concertação (ainda em progresso com a ARH, em relação à proposta

da REN), não pode deixar de ser uma referência a ponderar aquando da elaboração de um plano territorial de âmbito municipal de hierarquia inferior, nomeadamente, um PP, o caso do PPC.

Assim, atentando à planta de ordenamento da proposta de PDM (regime de uso), constata-se que a área do PPC se integra de um modo geral em “outros espaços agrícolas”, sendo contíguo, à área urbana adjacente.

Em termos de condicionantes ao regime de uso, verifica-se que parte da área, nesta versão em concertação com a entidade tutelar em razão de matéria, está sujeita ao regime da REN, na tipologia, de áreas estratégicas de infiltração e recarga aquíferos. Será, pois uma restrição e utilidade pública, a manter-se na versão final do PDM, a excluir em sede de elaboração do PP.

5.7. PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO

Decorrente de um exercício de planeamento de grande escala que dá continuidade, através de um procedimento de revisão, o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, teve como objetivos essenciais, como se pode ler no n.º 1 do artigo 2.º, nomeadamente, garantir a “melhoria formal e funcional do espaços” sobre o qual incide, “definir a organização espacial do território (...) prosseguindo o equilíbrio da composição urbanística (...)” e “consolidar a conceção geral da organização urbana da cidade (...)”. Esses objetivos, como se lê no n.º 2 do mesmo artigo, visam, nomeadamente, “a homogeneidade e coerência da sua área de intervenção (...), “o fortalecimento da coesão territorial”, o reequilíbrio da relação entre espaço privados e públicos”, entre outras.

A área do PPC que ora se propõe, dá contiguidade à área de intervenção do PGU e, no essencial, procurará articular-se com o mesmo, tanto do ponto de vista territorial, como no que concerne aos grandes objetivos de ordenamento do território à escala urbana.

5.8. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

O DL n.º 124/2006 de 28 de junho²⁰ aprovou o Sistema Nacional de Defesa contra Incêndios (SNDFCI) com o intuito de promover uma estratégia nacional de proteção de pessoas e bens, sem prostrar a defesa dos recursos florestais, segundo diferentes níveis de planeamento da defesa da floresta contra incêndios, nomeadamente, nacional, regional, municipal e local. Do seu amadurecimento, no tempo, resultaram diversas alterações, aperfeiçoando-o e adaptando-o às circunstâncias e necessidades do país, nomeadamente no que respeita aos condicionalismos aplicáveis à edificação em áreas confinantes com espaços florestais. O SNDFCI, foi assim substituído (revogado) pelo Sistema de Gestão integrada de fogos Rurais (SGIFR), aprovado pelo DL n.º 82/2021, de 13 de outubro.

É no contexto do SNDFCI que foram criados e elaborados os Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), que visam operacionalizar a nível local as normas contidas no quadro legal relativo à defesa da floresta contra Incêndios (DFCI). Destaca-se, destes, no quadro do PPC, o PMDFCI do concelho de Castelo Branco²¹ (PMDFCICB).

Atentos à planta de perigosidade de incêndios florestais que consta do PMDFCICB, verifica-se que a área do PPC se encontra, essencialmente, sujeita a perigosidade baixa, com exceção do extremo sudoeste da área de intervenção do plano, pontuada também por perigosidade média e alta.

Tratando-se, porém, a área do PPC de um espaço que sofrerá transformação do solo, de rústico para urbano, por via da aprovação do mesmo, a perigosidade a incêndio rural não é aplicável ao local, que integrará perímetro urbano após a reclassificação do solo.

6. A OPÇÃO POR UM PP COM EFEITOS REGISTAIS

O RJIGT institui um sistema de classificação do solo baseado nas classes de “solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou

²⁰ Alterado pelo DL n.º 15/2009, de 14 de janeiro, DL n.º 17/2009, de 14 de janeiro, DL n.º 114/2011, de 30 de novembro, DL n.º 83/2014, de 23 de maio, Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto, DL n.º 10/2018, de 14 de fevereiro e pelo DL n.º 14/2019 de 21 de janeiro.

²¹ Aviso (extrato) n.º 15274/2020 de 1 de outubro. Por força do artigo 3.º do DL n.º 49/2022, de 19 de julho, mantêm-se em vigor as cartas de perigosidade constantes dos PMDFCI.

totalmente urbanizado ou edificado”. Elimina, assim, nestes moldes a categoria operativa de solo urbanizável, *cfr.* se pode ler no seu preâmbulo.

A classificação do solo deve ser efetuada nos termos do artigo 71.º do RJIGT, podendo a reclassificação de solo rústico para urbano ocorrer nos termos do previsto no artigo 72.º do RJIGT, na redação atual. Consagra o n.º 1 deste artigo que “a reclassificação do solo tem um carácter **excepcional** e deve fundamentar-se nas **necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público** relevantes em termos **ambientais, patrimoniais, económicos e sociais**”. Adianta, por sua vez, o n.º 2 que a **reclassificação do solo deve contribuir**, de forma inequívoca, **para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável** do território (...).”

Nesse sentido, assenta o n.º 5 do artigo 72.º do RJIGT, que a “reclassificação para solo urbano processa-se”, nomeadamente, através de “procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de **planos de pormenor com efeitos registais**” e nos termos do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, atendendo ao objetivos do Plano de Pormenor proposto na Manifestação de Interesse dirigida ao Município pela Sociedade HLMT, Lda. nos termos do n.º 2 do artigo 6.º, em conjugação com o disposto nos artigos 79.º ao 81.º do RJIGT, ao contexto do local, à necessidade de estabelecer um desenho urbano que garanta uma opção de planeamento ajustada à envolvente urbana, especialmente, sul e nascente, incluindo a relação com a EM 233, e que não é possível concretizar o projeto pretendido pelo requerente e a visão assumida pelo Município no PDM eficaz (e também na revisão em progresso) senão através de um PP com efeitos registais, é esta a opção do Município de Castelo Branco, e **articulando o interesse público com o privado** e as possibilidades conferidas pelo quadro legal.

Do regime excepcional a que está sujeita a elaboração dos PP com efeito registais, e a respetiva reclassificação do solo, decorre a necessária observação conjugada do n.º 1 e n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT com o n.º 8 do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, devendo-se, assim, demonstrar o alinhamento com as seguintes condições prévias, nomeadamente:

DO RJIGT

1. a salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais: a área de intervenção do PPC é um espaço essencialmente agrícola de sequeiro em estado de abandono, sem que haja valores ambientais com significância ecológica. O espaço em causa, por outra mão, também não apresenta condições geográficas que determinem a existência de fenómenos perigosos, que à partida hipotéquem a possibilidade da sua valorização urbana. Também não existe qualquer elemento patrimonial classificado, em vias de classificação e/ou de interesse na área. Ademais, tratando-se de um espaço multifuncional – habitação, comércio, equipamentos e serviços –, será um contributo essencial, com a sua escala, para potenciar a atividade económica e a dinâmica social e demográfica do concelho e em particular da cidade de Castelo Branco.

2. a reclassificação do solo deve contribuir de forma inequívoca para a consolidação da área urbana e o desenvolvimento sustentável do território: o PPC, contíguo à malha urbana da cidade de Castelo Branco, vem rematar e consolidar a malha no seu setor norte e nascente, que se adivinha como possibilidade da análise das plantas do PDM eficaz ou PGU. O PPC contribuirá, assim, de forma inequívoca para a consolidação da malha urbana e para o desenvolvimento sustentável do território, construindo par a sua dinâmica, sem beliscar e ainda fortalecer os pilares do desenvolvimento sustentável (economia-sociedade e ambiente, *cf.* o Relatório Brundtland “O Nosso Futuro Comum”²²) e, nomeadamente, com os objetivos do desenvolvimento sustentável (ODS)²³ à escala local, sobretudo o objetivo 1 (erradicar a pobreza), 8 (trabalho digno e crescimento económico), 10 (reduzir desigualdades), 11 (cidades sustentáveis).

DO DR 15/2015 (artigo 8.º)

1. a inexistência de áreas urbanas disponíveis para o uso e funções pretendidas e à indispensabilidade de qualificação urbanística e que comprovadamente sejam necessárias ao desenvolvimento económico e social: tendo o PGU e o PDM (em elaboração) respeitado o princípio elementar da delimitação de solo urbano que consta no n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT.

²² Comissão Mundial para o Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMAD, 1987).

²³ <https://www.eca.europa.eu/pt/sustainable-development-goals>.

Como tal, não reserva áreas para crescimento urbano com escala e que permitem colocar a estratégia no sentido da visão assumida o PDM eficaz, que procura consolidar a hegemonia e capacidade polarizadora de Castelo Branco no contexto regional e de afirmação nacional e mesmo internacional (relativamente à vizinha Espanha). Não existem, assim, no interior da malha de Castelo Branco áreas disponíveis para um projeto urbano revigorizador e com amplitude estratégica para a cidade e concelho. O PPC, considerando a sua localização aspira a ocupar esse papel determinante no crescimento, afirmação e revigoração urbana e urbanística e estratégica de Castelo Branco. Consolida-se, nestes moldes, como uma proposta potenciadora da dinâmica e do desenvolvimento económico e social do território.

2. **à compatibilização com os programas territoriais:** como bem se contextualiza no capítulo 5 dos TDR, o PP está alinhado com os programas territoriais, não trazendo qualquer estrangulamento relativamente aos mesmos.

7. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Considerando a oportunidade e o quadro estratégico de referência enunciados, assumem-se como **objetivos programáticos específicos** do PPC, nomeadamente:

1. definir a estrutura da malha urbana para o local;
2. definir a ocupação do solo e os usos complementares e compatíveis;
3. definir uma solução urbanística que permita, simultaneamente, rematar a malha urbana no setor norte/nordeste da cidade de Castelo Branco e a ligação com a rede viária de distribuição local e de atravessamento e uma cuidada articulação com a periferia rural;
4. definir espaços verdes com funções de enquadramento e valorização paisagística e de lazer valorizadores e qualificadores do espaço;
5. promover a multifuncionalidade do local;
6. potenciar o dinamismo social, demográfico e económico local;
7. definir soluções que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas, urbanísticas, sensoriais e visuais e outras, seguindo os princípios do *design for all*;

8. promover uma solução que possibilite a respetiva execução com uma visão integrada sobre o espaço e sistema de execução a adotar;
9. definir um modelo, de ocupação e operativo, do PPC, de modo a garantir a disponibilidade de habitação acessível.

8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O **conteúdo material** dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJIGT, pelo que a elaboração do PPC deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais da área de intervenção, tal como se refere:

1. a definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
2. as operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
3. o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
4. a distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
5. as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
6. as regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
7. a implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
8. regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;

9. a identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
10. a estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos;
11. explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDM.

O **conteúdo documental** do PP, definido no artigo 107.º do RJIGT, integra:

1. o regulamento;
2. a planta de implantação, que estabelece, designadamente, 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;
3. a 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 PP deve ainda ser **acompanhado**, nos termos do n.º 2 do referido artigo 107.º, por:

1. **relatório**, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no 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;
2. **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 as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
3. **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, como sejam:

- i. planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
 - ii. quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - iii. planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
 - iv. quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
 - v. planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - vi. quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
 - vii. quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
4. **programa de execução** das ações previstas;
 5. **modelo de redistribuição de benefícios e encargos**;
 6. **plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**;
 7. **planta de localização**, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
 8. **planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
 9. **planta ou relatório**, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
 10. **plantas** contendo os elementos técnicos definidores da **modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas**;

11. **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;
12. **participações recebidas** em sede de **discussão pública** e respetivo **relatório de ponderação**;
13. **ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
14. **indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação;
15. **elementos necessários para a alteração do PDM.**

O PPC irá, assim, ao encontro destas disposições, com as devidas adaptações em função das especificidades da respetiva área de intervenção e da proposta de implantação, a desenvolver de acordo com os objetivos ora definidos.

9. SUJEIÇÃO AO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Os n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT estabelecem que:

“1 - Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

2 - A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, para efeitos do disposto no número anterior, compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano”.

Por seu turno, o n.º 1 do artigo 3.º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual²⁴, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, nos quais se incluem aqueles que:

²⁴ Conferida pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio.

1. constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do DL n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua redação atual;
2. possam ter eventuais efeitos num sítio de interesse comunitário ou zona de proteção especial da Rede Natura;
3. constituam enquadramento para futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Ainda, segundo o mesmo artigo (n.º 2), compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental.

No caso concreto do PPC, verifica-se que o mesmo se encontra **sujeito a procedimento de avaliação ambiental** por força de constituir enquadramento para futura aprovação de projetos eventualmente suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Desta forma, a elaboração do PPC compreende igualmente a elaboração do Relatório Ambiental (RA), o qual constitui um dos elementos que acompanham o Plano. O RA identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano, bem como as alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, devendo conter os seguintes elementos (cf. artigo 6.º do DL 232/2007):

1. uma **descrição geral do conteúdo**, dos principais objetivos do plano ou programa e das suas relações com outros planos e programas pertinentes;
2. as **características ambientais** das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se não for aplicado o plano ou programa;
3. os **problemas ambientais** pertinentes para o plano ou programa, incluindo, em particular, os relacionados com todas as zonas de especial importância ambiental, designadamente as abrangidas pelo DL n.º 140/99, de 24 de abril, na redação conferida pelo DL n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;

4. os **objetivos de proteção ambiental** estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional que sejam pertinentes para o plano ou programa e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
5. os **eventuais efeitos significativos no ambiente** decorrentes da aplicação do plano ou do programa, incluindo os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados;
6. as **medidas** destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa;
7. um **resumo das razões que justificam as alternativas escolhidas** e uma descrição do modo como se procedeu à avaliação, incluindo todas as dificuldades encontradas na recolha das informações necessárias;
8. uma descrição das **medidas de controlo previstas**;
9. um **resumo não técnico** das informações referidas nas alíneas anteriores.

10. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PPC, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a cartografia de base topográfica, em conformidade com o DL n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual conferida pelo DL n.º 130/2019, de 30 de agosto²⁵, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro²⁶ e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

11. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO

²⁵ Que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

²⁶ Que regula as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.

O procedimento de elaboração do PPC segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º, estabelecendo-se um **prazo de 24 meses**, prorrogável por um período de igual duração, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por nove fases, de acordo com o previsto no Quadro 11.1 e Quadro 11.2.

Quadro 11.1 Faseamento dos trabalhos

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo (meses)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva	1
3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	*
4	Homologação da cartografia	*
5	Elaboração da proposta de plano	14
6	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	3
7	Consulta pública	1
8	Elaboração da versão final	3
9	Aprovação e publicação	1

* A produção da cartografia (cerca de 1 mês), da responsabilidade do promotor, e a homologação (até 3 meses e da responsabilidade da DGT) decorrem paralelamente ao processo de elaboração e assim não são contabilizados no prazo global de elaboração.

Quadro 11.2. Calendário dos trabalhos

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Deliberação de início (e respetiva publicitação)	■																							
Consulta pública preventiva		■																						
* Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem		■	■																					
* Homologação da cartografia			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Elaboração da proposta de plano			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■							
Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)																	■	■	■					
Consulta pública																				■				
Elaboração da versão final																					■	■	■	
Aprovação e publicação																								■

12. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPC, será constituída nos termos do DL n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo, direito e geografia, *cfr. minuta de contrato para planeamento em Anexo II.*

13. ACOMPANHAMENTO DO PLANO

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PPC é efetuado pelo Departamento de Ambiente, Obras e Sustentabilidade do Município de Castelo Branco.

Ao nível externo, o acompanhamento da elaboração do PPC seguirá os trâmites definidos no artigo 86.º do RJIGT, devendo a equipa ou representante da mesma acompanhar a Câmara Municipal nas reuniões de acompanhamento que forem tidas por necessárias e na conferência procedimental.