



REVISÃO
DO PLANO GERAL
DE URBANIZAÇÃO
DE
CASTELO BRANCO
2023

RELATÓRIO

02

CAPÍTULO 02
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL





2.0. ÍNDICE DO RELATÓRIO FINAL

CAPÍTULO	DESIGNAÇÃO	PÁGINA
01	ESTRATÉGIAS E OBJETIVOS	
02	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	
2.0.	ÍNDICE DO CAPÍTULO	3
2.1.	NOTA INTRODUTÓRIA	4
2.2.	ENQUADRAMENTO GERAL	4
2.2.1.	ÂMBITO TRANSNACIONAL	4
2.2.2.	ÂMBITO NACIONAL/REGIONAL	4
2.2.3.	ÂMBITO MUNICIPAL	5
2.2.4.	ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA	6
2.3.	PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	6
2.3.1.	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO (PDM)	8
2.3.2.	REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO (PGUCB)	11
2.3.2.1.	PERÍMETRO URBANO	12
2.3.2.2.	DESIGNAÇÃO DAS ZONAS URBANAS	14
2.3.3.	PLANOS DE PORMENOR (PP)	15
2.4.	IMPLEMENTAÇÃO, EXECUÇÃO E GESTÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO	18
2.5.	ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS GLOBAIS	19
2.6.	CONCLUSÕES	26
2.6.1.	FINALIDADES E OBJETIVOS	26
2.6.2.	AÇÕES	27
2.7.	LEGISLAÇÃO, NORMATIVAS E ORIENTAÇÕES APLICÁVEIS	27
03	CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA	
04	POPULAÇÃO	
05	EDIFICADO, PATRIMÓNIO E USO DO SOLO	
06	EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
07	AMBIENTE URBANO	
08	INFRAESTRUTURAS E SISTEMAS	
ANEXOS	DESIGNAÇÃO	
A	QUADROS DE VALORES DOS CENSOS DE 2001 E DE 2011 POR ZONA URBANA DE CASTELO BRANCO	
B	QUADROS DE VALORES URBANÍSTICOS POR ZONA URBANA DE CASTELO BRANCO	
C	QUADROS DE ÁREAS DE EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA DE CASTELO BRANCO	
D	QUADROS DE DINÂMICA FUNCIONAL DE CASTELO BRANCO	



2.1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente capítulo tem como propósito enquadrar, em várias vertentes, Castelo Branco e apresentar, não só a atual estrutura dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT's) eficazes - cujas áreas de intervenção se localizam no concelho de Castelo Branco como as principais opções na definição do perímetro urbano do PGUCB, como da implementação prevista para a gestão do solo urbano.

2.2. ENQUADRAMENTO GERAL

2.2.1. ÂMBITO TRANSNACIONAL

Do estudo «*Castelo Branco 2020 – Relatório Final*», {19}, retirámos:

«... O reordenamento das acessibilidades rodoviárias, ferroviárias e aeroportuárias, em Portugal e na Península Ibérica, com a progressiva definição de todo o território nacional como uma faixa litoral do Sudoeste Europeu, favorece sobremaneira Castelo Branco e o eixo Médio Tejo/ /Guarda, aumentando significativamente a sua centralidade no contexto da Península Ibérica.

Com os melhoramentos previstos para as acessibilidades rodoviárias e ferroviárias, Castelo Branco vai adquirir uma nova e mais forte centralidade no contexto sub-regional, regional, nacional e peninsular. Nova, porque será qualitativamente diferente, na medida em que não exercerá como até aqui exclusivamente sobre o território envolvente - a área de influência de Castelo Branco só na componente administrativa chegou a abranger os limites do distrito - mas poderá atingir polos de uma vasta rede de centros urbanos com que estabelecerá relações naturais de complementaridade.

Mais forte, porque a aproximação provocada pelas novas acessibilidades vai permitir um incremento dos fluxos - de bens, pessoas, informação e cultura, correlativo da expansão e valorização dos equipamentos instalados e a instalar em Castelo Branco. A cidade manifestou nos dois últimos decénios uma grande capacidade de crescimento económico, em grande medida apoiado na indústria transformadora e com uma significativa componente endógena.

Neste processo foi também expressiva a atração de capitais externos à cidade e à região, de origem nacional e internacional.

O crescimento económico recente impulsionou uma aproximação a Lisboa, mas o seu impacto regional foi limitado, sendo particularmente marcado pela atração de mão-de-obra de outras povoações do concelho e, em grau muito reduzido, de alguns concelhos vizinhos.

Assim, no dealbar do século XXI, Castelo Branco ao mesmo tempo que evidencia uma atmosfera de prosperidade material e socioeconómica, apresenta-se como uma ilha num vasto território em desertificação e com uma limitada interação com os polos urbanos regionais e sub-regionais mais próximos, em Portugal e em Espanha.

Ora, um correto aproveitamento das novas acessibilidades, valorizando os novos modos rodo e ferroviário, Castelo Branco, no extremo sul do eixo urbano/regional Guarda - Covilhã - Fundão - Castelo Branco, poderá desempenhar um papel de cidade intermédia relativamente a polos da rede urbana espanhola (Alcântara e sobretudo Cáceres) e aos polos regionais imediatamente a sul: Portalegre e com maior intensidade, Abrantes/ /Tomar/Torres Novas e Entroncamento.

Ou seja, de uma situação de isolamento e desarticulação funcional, Castelo Branco pode ambicionar ao desempenho de um papel de chameira ativa na sub-região Centro-Interior do País. Da nova realidade beneficiarão sobremaneira não só as relações do eixo do Tejo para Espanha, como do Centro-Litoral para Espanha (Extremadura/Castela a Nova/Madrid). Mas os impactos mais importantes decorrerão das sinergias que se irão desenvolver ao longo do eixo urbano/regional Castelo Branco - Guarda, bem como em todo o território que rebate sobre esse eixo e que medidas adequadas deverão proporcionar o benefício das novas acessibilidades.

Castelo Branco caminha, pois, para a sua afirmação como cidade portuguesa e europeia, gozando do privilégio de se localizar na faixa de contacto com a Espanha...».

2.2.2. ÂMBITO NACIONAL/REGIONAL

Do mesmo estudo:

«*Localizado num território de transição, entre a Região Centro e o Alto Alentejo, o concelho de Castelo Branco, sede de distrito, enquadra-se na sub-região Beira Interior Sul, juntamente com Penamacor, Idanha-a-Nova e Vila Velha de Ródão. Ocupando uma área de sensivelmente 1440 km², o maior concelho de toda a Região Centro e um dos maiores do país, Castelo Branco é composto por 25 freguesias e encontra-se inserido no conjunto de municípios e de cidades raianas que constituem o Arco Urbano do Centro Interior (A.U.C.I.), constituído pelas cidades de Castelo Branco, Fundão, Covilhã e Belmonte. A cidade evidencia-se atualmente pelo posicionamento estratégico na rede urbana do*



interior do país, ocupando juntamente com Viseu e Évora as posições de maior relevância na hierarquia das capitais de distrito do interior do País».

A importância acrescida da cidade de Castelo Branco no sistema urbano regional deve-se sobretudo aos importantes dinamismos demográfico e económico evidenciados nos últimos decénios do século passado, particularmente pelo significativo acréscimo populacional observado. Castelo Branco destaca-se igualmente no panorama regional pela dotação de alguns equipamentos que a cidade detém, claramente de importância suprarregional e da busca de sinergias com outros municípios. Contudo, a dinâmica experimentada nos domínios económico e demográfico não encontrou consonância com a vertente cultural, ainda incipiente no contexto concelhio.

Castelo Branco situa-se na designada NUT da Beira Interior (Nomenclatura estatística comum das Unidades Territoriais), uma das vinte e oito que no Continente compõem as de Nível III; pertence ainda, para este fim, à divisão regional de Nível II, correspondente à área de atuação da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

O município de Castelo Branco integrou, até 2013, a CIMBIS (Comunidade Intermunicipal do Interior Sul), extinta, entretanto, com a reformulação das NUT III, tendo os seus quatro municípios (Castelo Branco, Idanha-a-Nova, Penamacor e Viva Velha de Ródão) passado a integrar a sub-região da Beira Baixa, conjuntamente com Oleiros e Proença-a-Nova (CIMBB), conforme acima registado. Esta organização é a comunidade intermunicipal com menor número de habitantes do País.

Relativamente às acessibilidades rodoviárias, a A23/IP 6/IP2 e a N3, revelam-se inquestionavelmente eixos fulcrais para a consolidação e vertebralização do território raiano do Centro do país na direção Norte-Sul, particularmente entre a própria cidade de Castelo Branco, Guarda, Covilhã e Fundão, que representam, em conjunto, um subsistema urbano integrado em termos territoriais e económicos. A A23, o IP6, ligado ao IP1, permite um importante acesso às Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, revelando-se também um eixo fundamental para o desenvolvimento socioeconómico da cidade. No domínio das acessibilidades, torna-se importante salientar igualmente o IC7, que efetua a ligação entre Covilhã e Coimbra (permitindo a ligação a Castelo Branco através do IP2), assim como o IC8, que permite a conexão de Castelo Branco à Estremadura espanhola. A execução da ligação a Espanha, através do prolongamento previsto para o IC31 (em perfil de autoestrada, até Moraleja – Ex A1/A-66/E 803), significaria o reforço fundamental do papel de ligação de Castelo Branco e da região centro à meseta ibérica (Madrid) e, por conseguinte, à Europa.

As importantes relações que Castelo Branco evidencia com todo o território envolvente demarcam a cidade como o lugar central de nível hierárquico mais elevado. De salientar, porém, que a inserção da cidade no espaço regional cruza domínios múltiplos que lançam o complexo desafio de conseguir a produção de um território vivo, economicamente competitivo e socioculturalmente atrativo...”

Como referências, listam-se algumas das distâncias quilométricas da cidade de Castelo Branco a várias cidades/localidades (por autoestrada ou estrada nacional), algumas que são as mais próximas capitais de distrito:

- Abrantes	- 88,3 Km	- Coimbra	- 138,6 Km	- Covilhã	- 56,5 Km
- Fundão	- 41,8 Km	- Guarda	- 101,2 Km	- Lisboa	- 226 Km
- Madrid	- 625,7 Km	- Monfortinho (fronteira)	- 70,0 Km	- Portalegre	- 97 Km
- Porto	- 258,7 Km	- Viseu	- 106,6 Km		

2.2.3. ÂMBITO MUNICIPAL

E continuando a transcrever:

«... O concelho de Castelo Branco tem revelado, nas últimas décadas, por vezes, uma evolução negativa do seu quantitativo populacional, esboço que aliás caracteriza em termos demográficos a generalidade dos municípios do interior do país. Efetivamente, entre 1960 e 1991, o concelho registou um decréscimo populacional que rondou os 14.2%, ainda assim bastante inferior ao observado no conjunto do distrito onde se insere, que se situou nos 33%. Como um dos principais factores condicionantes desta situação, encontramos a fraca aptidão do sector agrícola no território concelhio, num contexto marcado pela significativa redução do emprego na agricultura, o que deu origem a um importante processo de êxodo rural, característica igualmente comum a inúmeros municípios do interior português. Saliente-se, porém, a política de desenvolvimento industrial e empresarial impulsionadas pela Câmara Municipal nos últimos anos, certamente um dos factores responsáveis pela inversão da tendência para o decréscimo populacional registado durante alguns períodos recentes.

A estrutura etária da população do concelho evidencia uma nítida tendência para o envelhecimento, em virtude da diminuição acentuada da natalidade ao longo das duas últimas décadas, simultânea a um importante aumento da população idosa.

O quadro evolutivo enunciado tem condicionado a capacidade regenerativa do concelho. De facto, a manterem-se as atuais tendências demográficas, é previsível uma rápida aceleração da população dependente, à medida que os atuais ativos transitam para os segmentos terminais da estrutura etária concelhia. Um aspeto marcante da demografia da cidade e do concelho de Castelo Branco prende-se com a distribuição intra-concelhia e a evolução quantitativa. Entre 1981 e 1991, apenas três das vinte e cinco freguesias que constituem o município em análise apresentaram um crescimento populacional, entre as quais Alcains e Retaxo, com crescimentos moderados (7.9% e 1.7%, respetivamente). A freguesia de Castelo Branco, a única que ao longo do século apresentou ininterruptamente um aumento da população residente, registou durante o mesmo período um acréscimo assinalável, de 14.6%. Esta situação tem permitido à sede de concelho consolidar o seu protagonismo na hierarquia local e regional, concentrando em 1991, perto de metade da população total concelhia (43.3%), reforçando as características do povoamento concentrado e acentuando simultaneamente a descontinuidade populacional no território intraconcelhio.

Esta situação ganha particular relevância ao considerar-se a relação entre a freguesia e a cidade de Castelo Branco em termos territoriais. A freguesia possui uma área de 170 km², enquanto que a cidade – que se localiza integralmente na freguesia do mesmo nome, ocupa



apenas sensivelmente 15 km², concentrando-se a população da freguesia maioritariamente no território da cidade...» (consultar *Anexo A – Censos de 2001 e 2011, do presente Relatório*). Por outro lado, e com o objetivo de articular e integrar ações e intervenções no casco urbano de Castelo Branco, seria de ponderar a criação, na estrutura da CMCB, de um gabinete de Gestão da cidade de Castelo Branco, cuja ação coincidiria com os limites do perímetro urbano proposto na presente revisão do PGUCB.

Por outro lado, em 2010, Castelo Branco era, a nível nacional, o 54º concelho de maior densidade populacional – cerca de 39,1 hab/Km², decorrente de um total de 53 507 residentes, sendo que, em 2019, a sua densidade populacional era de 36,2 hab/Km². A densidade populacional da área do perímetro urbano do PGUCB, em 2016, era de cerca de 2 448,3 hab/Km² (35 920 hab / 14,672 Km²).

Uma última referência: aos resultados credíveis de um recente estudo sobre as capitais nacionais de distrito sobre vários domínios, coloca Castelo Branco no 42º lugar a nível nacional e, a nível da região (Centro), no 7º lugar no vetor “Negócios”, no 13º lugar no vetor “Visitar” e no 6º lugar no vetor “Viver”.

2.2.4. ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

O concelho de Castelo Branco, terceiro maior município português em área, com 1 438,19 Km², isto é, cerca de 143 819 ha, é composto por 19 freguesias, e ocupa cerca de 21,6 % da área do distrito do mesmo nome (6 675 Km², i. e. 667 500 ha).

QUADRO DE FREGUESIAS DO CONCELHO DE CASTELO BRANCO					
DESIGNAÇÃO	ÁREAS		DESIGNAÇÃO	ÁREAS	
	[ha]	%		[ha]	%
Alcains (Zona urbana)	3 695	2,6	Malpica do Tejo	24 602	17,1
Almaceda	7 219	5,0	Monforte da Beira	12 036	8,4
Benquerenças	6 103	4,2	Ninho do Açor e Sobral do Campo	4 297	3,0
Castelo Branco	17 026	11,8	Póvoa de Rio de Moinhos e Cafêde	4 108	2,9
Cebolais de Cima e Retaxo (Zonas urbanas)	2 512	1,8	Salgueiro do Campo	3 034	2,1
Escalos de Baixo e Mata	7 007	4,9	Santo André das Tojeiras	7 487	5,2
Escalos de Cima e Lousa	5 123	3,6	São Vicente da Beira	10 000	7,0
Freixial do Campo e Juncal do Campo	4 067	2,8	Sarzedas	17 205	12,0
Lardosa	4 447	3,1	Tinalhas	1 620	1,1
Louriçal do Campo	2 231	1,6	-	-	-

Quadro 2.2.4. – 01 [PGUCB]

O perímetro urbano do PGUCB reparte-se por duas freguesias do concelho: a de Castelo Branco e a de Benquerenças.

A freguesia de Castelo Branco (com uma densidade populacional de cerca de 207 hab/Km²) é composta por duas partes de extensão muito diferente (freguesia territorialmente descontínua), com o exclave da Taberna Seca (1% da área), a oeste, e Lentiscais, a sudeste.

A freguesia de Benquerenças (com uma densidade populacional de cerca de 11,8 hab/Km²) é também composta por duas partes de extensão muito diferente (freguesia territorialmente descontínua), com o exclave da Maxiais.

A área do perímetro urbano do PGUCB localizada na freguesia de Castelo Branco, é de 13 408 295,31 m² (91,39 % do total) e, a área localizada na freguesia de Benquerenças, é de 1 263 373,0857 m² (8,61 % do total). O primeiro valor representa cerca de 7,88 % da freguesia de Castelo Branco e o segundo valor, representa cerca de 2,07 % da freguesia de Benquerenças.

A versão georreferenciada apresentada é a da CAOP 2018, no sistema de referência PT – TM06/ETRS 89 (Código EPSG dos sistemas de referência utilizados a nível nacional), uma vez que as versões posteriores (CAOP 2019 e CAOP 2020) não introduziram qualquer alteração no interior da área de intervenção do PGUCB.

Convirá, para obtenção de informação relativa à elaboração da Carta de uso e ocupação do solo (COS) do território do perímetro urbano do PGUCB, consultar o n.º 5.5.7.3. (“Outros usos”) do Capítulo 5 do presente Relatório, cujos limites se encontram vertidos na *Planta D 04*.

2.3. PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O PNPOT estabelece como principais orientações para o âmbito municipal:

- 1 - O desenvolvimento e ordenamento do território pressupõe a cooperação ativa entre o Estado e as autarquias locais, nos termos das suas atribuições e competências e de acordo com os princípios gerais da política de ordenamento do território;
- 2 - As orientações do PNPOT para o âmbito municipal, que em conjunto com as orientações dos planos regionais de ordenamento do território consubstanciam o quadro de referência a considerar na elaboração dos planos intermunicipais e municipais de ordenamento do território.

O *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial* (RJIGT) – diploma que «...desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT)», estabelece nos seus «Princípios gerais», que aqueles Instrumentos:



- a) Identificam os interesses públicos prosseguidos, justificando os critérios utilizados na sua identificação e hierarquização;
- b) Asseguram a harmonização dos vários interesses públicos com expressão espacial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intergeracional na ocupação e utilização do território;
- c) Devem estabelecer as medidas de tutela dos interesses públicos prosseguidos e explicitar os respetivos efeitos, designadamente quando essas medidas condicionem a ação territorial de entidades públicas ou particulares;
- d) As medidas de proteção dos interesses públicos constituem referência na adoção de quaisquer outros regimes de salvaguarda.

Complementarmente, pelo mesmo RJGT, os planos municipais devem estabelecer como objetivos:

- a) A tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos programas nacional e regional;
- b) A expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local;
- c) A articulação das políticas setoriais com incidência local;
- d) A base de uma gestão programada do território municipal;
- e) A definição da estrutura ecológica para efeitos de proteção e de valorização ambiental municipal;
- f) Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental, da integridade paisagística e da preservação do património cultural;
- g) Os princípios e os critérios subjacentes a opções de localização de infraestruturas, de equipamentos, de serviços e de funções;
- h) Os critérios de localização e a distribuição das atividades industriais, de armazenagem e logística, turísticas, comerciais e de serviços, que decorrem da estratégia de desenvolvimento local;
- i) Os parâmetros de uso do solo;
- j) Os parâmetros de uso e fruição do espaço público;
- k) Outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais programas e planos territoriais.

Daquele artigo do RJGT, resulta, no mesmo diploma e respeitando a estrutura instaurada pelo sistema de gestão territorial, a definição dos "Objetivos" que os planos municipais de ordenamento do território (PMOT) visam estabelecer:

- a) A tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos instrumentos de natureza estratégica de âmbito nacional e regional;
- b) A expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local;
- c) A articulação das políticas sectoriais com incidência local;
- d) A base de uma gestão programada do território municipal;
- e) A definição da estrutura ecológica municipal;
- f) Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural;
- g) Os princípios e os critérios subjacentes a opções de localização de infraestruturas, equipamentos, serviços e funções;
- h) Os critérios de localização e distribuição das atividades industriais, turísticas, comerciais e de serviços;
- i) Os parâmetros de uso do solo;
- j) Os parâmetros de uso e fruição do espaço público;
- l) Outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial.

Assim, daqui resulta o quadro do «Conteúdo material» que um PGU adotará, o qual deverá ser «apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a respetiva elaboração, prosseguindo o equilíbrio da composição urbanística, «dispondo nomeadamente, sobre»:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando os valores culturais e naturais a proteger;



- b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de utilização coletiva e a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal (PDMCB), (...), em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas,
- f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

De qualquer modo, a situação do planeamento urbanístico em Portugal não é de molde a deixar tranquilos, pelo menos, aqueles que têm responsabilidades públicas e técnicas, nesta área; por consulta no Centro de Documentação da Direcção-Geral do Território (DGT), não tinham até à data qualquer Plano de Urbanização (PU) aprovado, as cidades da Guarda, Leiria e Viseu, tendo as cidades de Beja (PU Expansão Norte e PU do Núcleo Central), Covilhã (PU da Grande Covilhã) e Portalegre (PU de Covões e PU do Espaço para Grandes Equipamentos) Planos de Urbanização parciais, apenas apresentando PU dos respetivos perímetros urbanos as cidades de Aveiro, Bragança e Évora.

Nos aglomerados vizinhos da região – sede de concelho, não têm PU aprovado, Proença-a-Nova e a Sertã, mas Abrantes e Vila de Rei sim.

2.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO (PDMCB)

O concelho de Castelo Branco, o terceiro maior de Portugal em superfície, tem cerca de 143 923,7 Ha, mais precisamente 1 439 236 733,2 m² abrangidos por Plano Diretor Municipal de Castelo Branco (PDMCB).

Daquela área, 1% (14 664 891,8 m²) é abrangida pelo perímetro urbano proposto pela presente revisão do PGUCB e, dentro deste perímetro urbano, 5 757 000 m² (39,3 %) correspondem a Planos de Pormenor (PP) eficazes.

Foi o PDMCB, aprovado e ratificado em 16-06-1994, pela RCM 66/94 e publicado no DR n.º 185, Iª S-B, em 11-08-1994, desde aí, com o seguinte percurso cronológico e respetivas alterações:

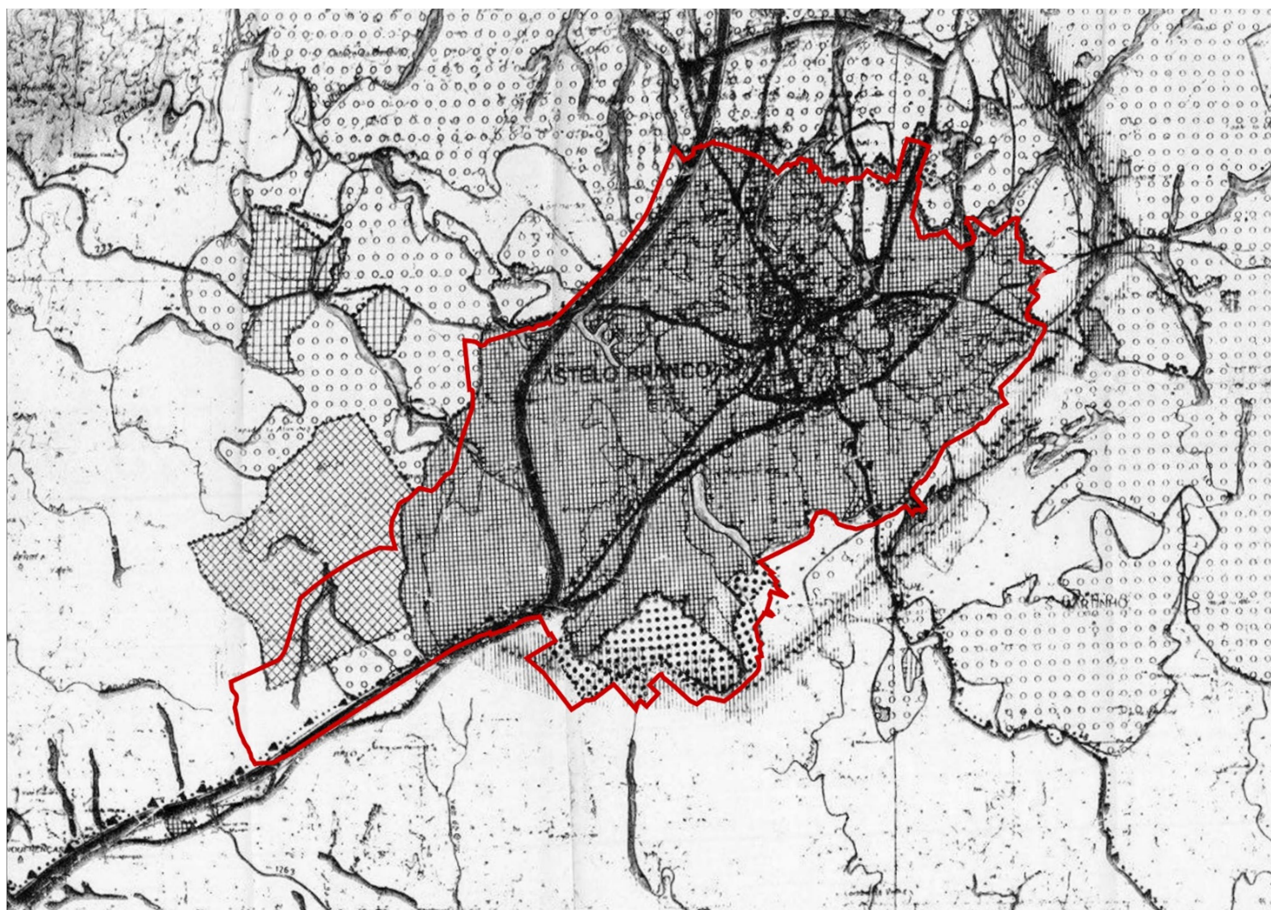
1ª alteração	RCM (Resolução do conselho de ministros) 30-A/2002, de 07 de fevereiro de 2002, DR I Série n.º 35, de 11 de fevereiro de 2002; aprovação pela AMCB, em 27 de setembro de 2001.
2ª alteração em Regime simplificado	Declaração 173/2003, DR II Série n.º 100, de 30 de abril de 2003; aprovação pela AMCB, em 05 de dezembro de 2002.
Suspensão	Declaração 162/2004, publicada no DR II Série de 11 de junho de 2004 que torna pública a RCM (Resolução do conselho de ministros) 61/2004, DR I Série – B, n.º 102, de 30 de abril de 2004.
3ª alteração	RCM (Resolução do conselho de ministros) 88/2005, DR I Série B, n.º 90, de 10 de maio de 2005; aprovação pela AMCB, em 30 de julho de 2004.
4ª alteração	Aviso n.º 26 194/2008, DR II Série, n.º 212, de 31 de outubro de 2008; aprovação pela AMCB, em 26 de setembro de 2008.
5ª alteração	Aviso n.º 26 651/2010, DR II Série, n.º 44, de 20 de dezembro de 2010; aprovação pela AMCB, em 30 de setembro de 2010.
6ª alteração	Aviso n.º 23 785/2011, DR II Série, n.º 236, de 12 de dezembro de 2011; aprovação pela AMCB, em 17 de novembro de 2011.
7ª alteração	Aviso n.º 8 637/2013, DR II Série, n.º 129, de 8 de julho de 2013; aprovação pela AMCB, em 30 de abril de 2013.
8ª alteração	Extrato da Declaração n.º 22/2017, DR II Série, n.º 70, de 7 de abril de 2017; aprovação pela CMCB, em reunião pública de 20 de janeiro de 2017, em que é republicado integralmente o Regulamento.


























Nenhuma das alterações elencadas se repercutiram na área de intervenção do PGUCB – limites e condições de ocupação e classificação do solo, com exceção da sétima alteração em que se discrimina a redefinição da Rede nacional viária a desclassificar no concelho de Castelo Branco e a consequente integração na rede municipal do concelho de Castelo Branco; no entanto, esta reclassificação não foi considerada no PGUCB, uma vez que ainda não se encontra concluída pelas entidades competentes.

O PDMCB encontra-se atualmente em revisão, tendo sido publicada em maio de 2017 a respetiva Avaliação da execução. Este Plano deverá ter em consideração, por adaptação, as alterações dos limites do perímetro urbano instituídos pelo PGUCB (ver ponto nº 2.3.2.1 do presente Capítulo 02 – “Perímetro urbano”).

Segue-se um extrato da *Planta de Ordenamento do PDMCB*, da 8ª e última alteração, de 7 de abril de 2017, a uma escala não usual (cerca de 1:41 500), justificada pela falta de qualidade para reprodução numa escala superior a esta nos exemplares existentes na CMCB ou na Direção-Geral do Território (DGT). Por outro lado, a execução atual da revisão do PDMCB, produz uma expectável insuficiência da importância dos extratos das suas duas principais Plantas.



Quadro 2.3.1. – 01 [PDMCB]

 Limite do PGUCB		
 Perímetro urbano	 Espaços de equipamento Aeródromo (projectado)	 Espaços canais IP (construído)
 Espaços urbanos	 Quartel (projectado)	 IP (projectado)
 Áreas urbanas	 ETAR (proposta)	 Estrada Nacional
 Áreas urbanas a recuperar	 Espaço rural	 Estrada Municipal
 Espaços urbanizáveis	 Espaços agrícolas submetidos ao regime da RAN	 Itinerário fundamental (proposto)
 Espaços industriais	 Espaços agrícolas ou agro-pastoris	 Linha de Caminho de Ferro
 Espaços de desenvolvimento turístico	 Espaços florestais ou silvo-pastoris	
 Zona envolvente da Albufeira de Stª Águeda	 Espaços de protecção a valores do património natural	

O atrás registado, confirma-se pela análise da Planta de Ordenamento do PDMCB ratificado em 1994, em que, no perímetro urbano do PGUCB, a qualificação do solo urbano, para além das áreas classificadas como Áreas urbanas, Áreas urbanas a recuperar e Áreas industriais (na atual proposta do PGUCB, as denominadas ZUH e ZUM – Espaços centrais, as ZUC e as ZUR – Espaços habitacionais e a ALECB – Espaços de atividades económicas), apenas surgem:

- As áreas classificadas como Espaços agrícolas submetidos ao regime da RAN, a excluir na atual proposta do PGUCB;
- As áreas classificadas como Espaços agrícolas ou agro-pastoris, delimitados na atual proposta do PGUCB como constituintes parciais da denominada Estrutura ecológica municipal (EEM) - Espaços verdes de proteção e enquadramento, na *Planta de Zonamento* (D 01)



e cujas condições de ocupação se encontram vertidos no Regulamento, integrados na atual designação de solos classificados como Espaços verdes;

- As áreas classificadas como Espaços urbanizáveis, cuja denominação se revela desatualizada face aos mais recentes diplomas normativos dos IGT, substituídos, na atual proposta do PGUCB, pela classificação de Zonas urbanas planeadas (ZUP).

Também pelo conteúdo da Planta de Condicionantes do mesmo PDMCB, se corrobora o princípio da observação e remessa das servidões e restrições de utilidade pública para o perímetro urbano do PGUCB, para as disposições neste contidas e registadas na *Planta de Condicionantes* (D 02). Para além das servidões e restrições de menor dimensão/amplitude, deparamo-nos, perante a comparação com a presente proposta do PGUCB:

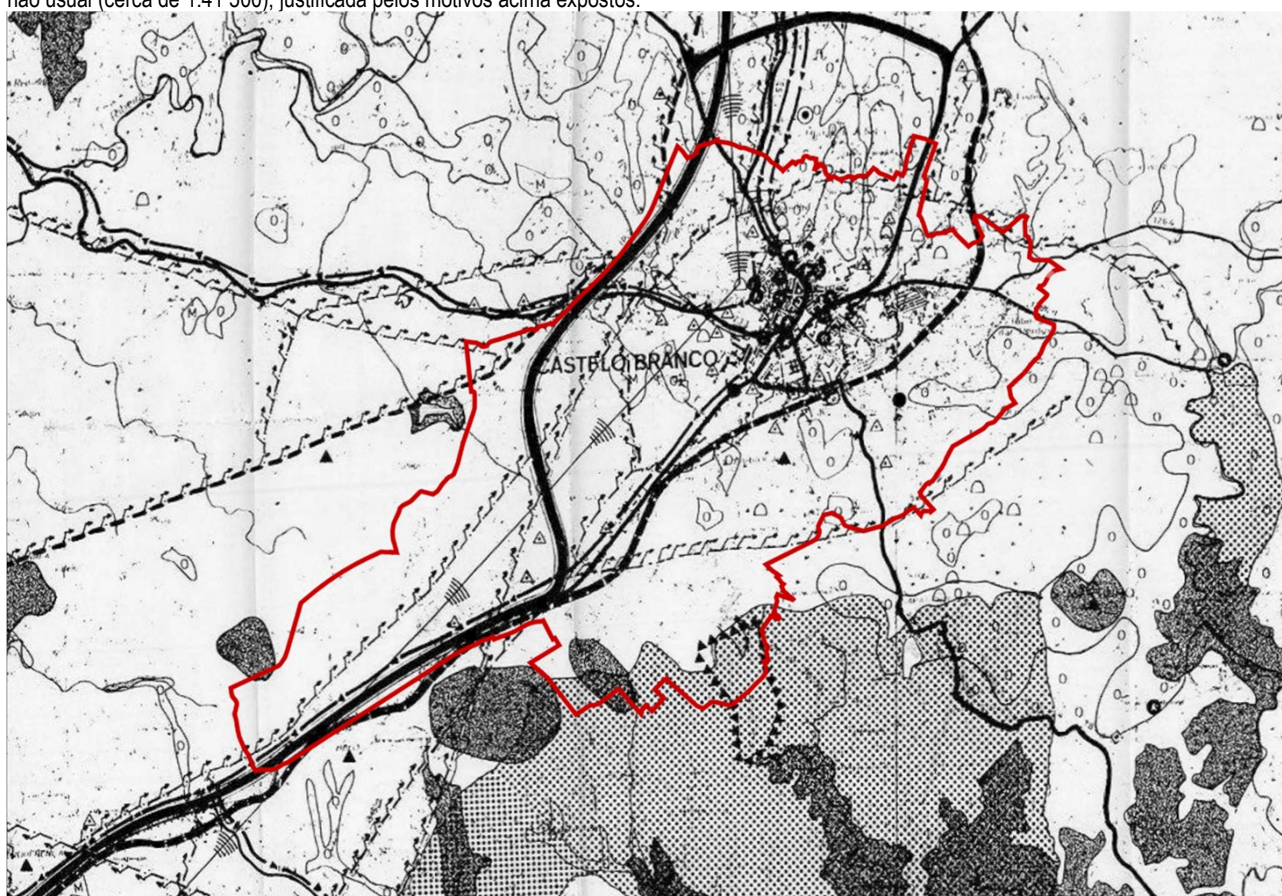
- A inexistentes áreas sob o regime dos solos afetos ao domínio público hídrico (restrição de utilidade pública da Reserva ecológica nacional (REN);

- As servidões e restrições que advêm do traçado das linhas de alta tensão de 60 Kv, também devidamente contempladas na proposta do PGUCB;

- As servidões radioelétricas que decorrem da legislação em vigor, regulamentadas que são as das faixas hertzianas Castelo Branco – Covilhã – Gardunha, Castelo Branco – Proença-a-Nova e Castelo Branco – Idanha-a-Nova.

- A servidão, no seu limite extremo norte, do então proposto Estabelecimento Prisional de Castelo Branco, na zona da Feiteira e, portanto, fora do perímetro urbano definido pelo PGUCB:

Segue-se um extrato da *Planta de Condicionantes do PDMCB*, da 8ª e última alteração, de 7 de abril de 2017, também a uma escala não usual (cerca de 1:41 500), justificada pelos motivos acima expostos:



Quadro 2.3.1. – 02 [PDMCB]

Limite do PGUCB

- Limite do PGUCB
- Reserva Ecológica Nacional
- Rio / Ribeiro
- Zona de protecção de albufeiras classificadas
- Áreas florestais aridas
- Perímetros florestais
- Áreas de montado de sobre e azinho
- Olival
- Monumentos Nacionais, imóveis de interesse público
- Marcos geodésicos

- Condução adutora de abastecimento de água
- Captação de água subterrânea / superfície
- Depósito / Reservatório
- Estação de tratamento de água
- Estação elevatória
- Poço de água
- Estação de tratamento de águas residuais

- IP/R (construído)
- IP (projectado)
- Estrada Nacional Desclassificada
- Estrada Municipal
- Linha de Caminho de Ferro
- Redes de alta tensão linhas < 60 Kv
- Redes de alta tensão linhas 60kv
- Sub-Estação de Transformação
- Faixas Hertzianas



2.3.2. REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO (PGUCB)

Segue-se uma breve síntese dos antecedentes da atual proposta de revisão do PGUCB:

A primeira proposta global para a cidade de Castelo Branco, é a do Antepiano do Arq^o João Aguiar, de 1945 (revisto em 1962), numa lógica do então regime (DGEMN), que, ao intervencionar as principais capitais de distrito, pretendia «não só o estabelecimento de infraestruturas de circulação, de perímetros para áreas de expansão, e a reestruturação dos aglomerados, como também com a conservação da cidade antiga»; a revolução de abril veio encontrar em elaboração/preparação pelo gabinete GPA, do denominado Plano Geral de Urbanização para Castelo Branco, dentro das ideias do IV Plano de Fomento e a publicação de legislação que instituía não só os PGU como os Planos de Urbanização de Pormenor. O trabalho concluído, e entregue em abril de 1974, não chegou a entrar em vigor.

Seguiu-se, com conclusão em 1981, a proposta para o Plano Geral de Urbanização (PGU), elaborada pela GETECNO, que, de entre várias propostas globais, e sob uma pressão urbanística tremenda – sobretudo com o crescimento das sete áreas urbanas de génese ilegal – com uma escala de abrangência desmesurada para a cidade, que a proposta do PGU não pretendeu integrar na cidade e marginalizou de proposta global coerente e congruente, com a zona “tampão” de Santiago (anos 70 e 80), desequilibrada e impedor de um desenvolvimento da cidade para sul, estruturado e harmonioso, bem como a realidade da Qt^a do Dr. Beirão, Qt^a da Carpalha de Cima e Qt^a Pires Marques. Este PGU também não chegou a entrar em vigor.

O Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGUCB) foi inicialmente publicado em 31 de dezembro de 1991, no Diário da República II Série, nº 301, após aprovação em Assembleia Municipal de 24 de maio de 1990 e aprovação/ratificação por Despacho de 27 de dezembro de 1990. Para corrigir uma omissão do conteúdo do respetivo regulamento e confirmar desafetação de terrenos agrícolas, foi republicado na II Série, do Diário da República, de 28 de março de 1991.

Embora o então Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGUB) tenha sido aprovado/ratificado na folha oficial, foi a aprovação do PDMCB, em 1994, que prolongou o prazo de vigência do primeiro até 2004.

Pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) nº 178/2004, de 16 de novembro de 2004, publicada no Diário da República, I Série – B, de 20 de dezembro de 2004, foi ratificada a suspensão do PGUCB, com exceção dos então 12 Planos de Pormenores eficazes, dentro da sua área de intervenção enquanto se iniciavam os então trabalhos de revisão do documento.

Pela mesma RCM, foi também decretada a ativação de medidas preventivas pelo prazo de dois anos, previstas no artigo 112º - “Âmbito Temporal”, na então versão em vigor do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 310/03, de 10 de dezembro, espaço temporal em que se previa a execução total da revisão do PGUCB.

Após a constatação da impossibilidade de cumprimento desta previsão, foi solicitada, em tempo oportuno, a prorrogação por mais um ano das referidas medidas preventivas aprovadas e ao abrigo do mesmo diploma.

O processo de revisão do PGUCB foi iniciado em reunião do órgão executivo realizada 20 de fevereiro de 2004, mas, devido a uma série de constrangimentos de diversa ordem, designadamente da superveniência de um conjunto de situações e de alterações legislativas que extravasaram as competências municipais, as quais foram implicando a reformulação dos estudos entretanto elaborados, não seria concluído.

Caberá aqui o registo de que, decorridos mais de 30 anos desde a entrada em vigor do PGU, o mesmo atingiu um nível de resposta e de execução consideráveis, designadamente em termos de resposta do seu regulamento, quer ao nível de execução de planos de pormenor, quer ao nível dos principais arruamentos, equipamentos e verde de utilização coletiva e espaços de recreio, lazer e estadia ao ar livre.

O evidente desenvolvimento da cidade de Castelo Branco, desde a década de oitenta e a importância que a revisão do PGU representa na fundamentação e na diferenciação entre, por um lado, as intervenções de natureza estratégica da administração central e regional, e, por outro lado, as intervenções da administração local, de carácter dispositivo e vinculativo dos particulares, para além de ser um instrumento essencial para determinar as regras a que deve obedecer a estrutura, a ocupação, uso e transformação do solo, respetiva execução e programação, deu início a CMCB aos procedimentos de uma justificada revisão do PGUCB, cumprindo o enquadramento legal previsto e consequente processo estipulado no RJIGT e demais legislação complementar em vigor nas áreas do urbanismo, ambiente e ordenamento do território.

Pelo Aviso nº 7327/2018, publicado no DR nº 104, 2ª série, de 30 de maio foi iniciada a presente revisão do PGUCB, com a deliberação tomada em reunião do executivo camarário de 20 de abril de 2018. A revisão encontra-se enquadrada nos termos definidos no RJIGT e segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos para a sua elaboração, aprovação e publicação, nomeadamente os respeitantes a prazo de execução (4 anos) e o período de participação pública.

De entre os termos de referência que fundamentam a oportunidade da revisão do PGUCB, poder-se-ão relevar os seguintes:

- Adequação à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais;
- Acomodação do PGUCB ao novo quadro jurídico em vigor nas áreas do urbanismo, ambiente e ordenamento do território, nomeadamente à LBPPSOTU, ao RJIGT e aos critérios de classificação e reclassificação do solo;
- Coerência na consolidação da política e das grandes opções de intervenção, no território do perímetro urbano do PGUCB, face aos bons resultados obtidos nos decénios mais recentes;
- Garantia da continuidade da supressão da perdurável fragmentação territorial ainda existente, através da necessidade de consolida-



ção para sul da via férrea dos espaços mais centrais e consolidados da cidade;

- Operar a uniformização de procedimentos, das normas técnicas – incluído as cartográficas, em que se revelou imperiosa a aquisição de cartografia topográfica vetorial atualizada, organização de dados estatísticos e a adequação a conceitos e vocabulário técnicos a utilizar na elaboração dos planos territoriais;
- Definir a organização espacial do território municipal do perímetro urbano da cidade de Castelo Branco, prosseguindo o equilíbrio da composição urbanística, e as regras a que deve obedecer a estrutura, a ocupação, uso e transformação do solo, bem como a localização das principais infraestruturas e dos equipamentos e verdes de utilização coletiva estruturantes e complementares;
- Consolidar a conceção geral da organização urbana da cidade, designadamente no que diz respeito à consolidação do sistema viário estruturante, da localização dos equipamentos e verdes de utilização coletiva principais, da estrutura ecológica, dos valores culturais e naturais a preservar e requalificar, do zonamento para localização das diversas funções urbanas e do ajustamento dos indicadores e dos parâmetros urbanísticos a aplicar a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- Necessidade de proceder à eventual revogação integral ou parcial dos Planos de Pormenor que se encontrem mais desadequados, desatualizados ou onde as áreas de intervenção já se encontrem consolidadas;
- Ultrapassar o disposto no RJGT, relativamente à possibilidade da suspensão, a partir de 2020, das normas dos planos territoriais, cujas novas regras de classificação e reclassificação do solo não se encontrarem revistas e/ou incluídas/contempladas noutros planos territoriais, estando assim impedidos quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

O atual processo de revisão do PGUCB foi iniciado, segundo o estipulado na legislação aplicável, por deliberação unânime do executivo camarário realizado a 20 de abril de 2018, sendo também tomada a decisão de a sujeitar a Avaliação Ambiental, respeitando o disposto previsto na legislação em vigor, quanto ao regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

2.3.2.1. PERÍMETRO URBANO

Como opções gerais da delimitação do perímetro urbano de Castelo Branco, podemos identificar:

- Manutenção possível, da anterior área de intervenção do PGU ratificado em 1991, face à evolução demográfica previsível para o próximo decénio e à dimensão da extensão da bolsa de terrenos então destinada à ocupação urbana construída – por expansão ou por ensifinação, caso das Zonas urbanas a reabilitar (ZUR), continuando assim a permitir uma elevada capacidade de alojamento na área de expansão urbana, que permitirá gerir o mercado imobiliário sem pressões.
- Primazia pela coincidência do limite proposto – sempre que possível, com elementos topográficos e/ou físicos facilmente referenciáveis no terreno (vias ou eixos de vias, muros, caminhos, vedações, direções entre pontos estruturantes ou de fácil identificação e limites de propriedade identificáveis e indubitáveis), retirando partido do rigor que o levantamento vetorial e georreferenciado permite, apesar dos reduzidíssimos acertos de pormenor que isso acarreta em relação aos limites do anterior PGUCB;

Assim, os limites do perímetro urbano de Castelo Branco coincidem, na sua maior extensão, com o traçado do anterior PGU de 1991 e que, no sentido contrário ao dos ponteiros do relógio correspondem ao da N 3 (anterior IP 2), da Zona urbana da reserva norte (denominação atual proposta - ZUR 9), dos Vale Cabreiro/Ribeiro das Perdizes (denominação atual proposta - ZUR 5), da Qtª da Carapalha de Cima (denominação atual proposta - ZUC 10), da Zona Urbana de Reserva-sul (denominação atual proposta - ZUP 4), do Barrocal (do agora proposto Parque Urbano do Barrocal – que inclui o denominado Parque Natural do Barrocal/Geomonumento) e das Quintas da Pipa e da Srª do Socorro (denominação atual proposta - ZUC 8).

As exceções a estes princípios, e que constituem as atuais alterações reais ao perímetro urbano de Castelo Branco ao PDMCB, alterado e aprovado pela 8ª vez, com publicação a 7 de abril de 2017, são:

- Os limites da denominada ZUR 3 (Srª do Valongo e Vale da Raposa) que extravasam significativamente os anteriormente definidos pelo Plano Geral de Urbanização (PGUCB), embora o PDM já instituisse um aumento de área de intervenção relativamente ao primeiro; aliás, esta verificação do continuado e permitido derrame desde essa data (1994), constitui-se como um dos fatores de desestabilização do perímetro urbano da cidade e fator de exigência dos sucessivos PP e respetivas revisões elaborados (nunca aprovados pela AMCB), com a consequente descredibilização;
- O denominado PP de Ampliação da Zona Industrial de Castelo Branco – que se seguiu ao Plano de Pormenor da então Zona Industrial, que reformulou todo o perímetro a considerar para a ALECB global, composta, sobretudo para fins de trabalho estatístico, pelas denominadas ALECB 1 e ALECB 2;
- Os pequenos ajustamentos que foram introduzidos nos limites de alguns Planos de Pormenor eficazes e que têm a ver com os acertos provocados pela elaboração do recente levantamento georreferenciado antes mencionados. Estão neste caso, os PP's das Zonas, ZUE-V e ZUR-X - Quinta Pires Marques (denominação atual proposta - ZUC 9), da Zona ZUE-W - Quinta do Bosque (denominação atual proposta - ZUP 1), e das Zonas de Isabeldeiras, das Quinta da Torre e Quinta da Granja (denominações atuais propostas – ZUC 7, ZUP 3 e ZUC 11, respetivamente).
- Incorporação no perímetro urbano de Castelo Branco de quatro áreas por motivos diferenciados, dos seguintes casos:



- a) Na Quinta da Carapalha de Baixo (denominação atual proposta - ZUR 8) e Buenos Aires (denominação atual proposta – ZUR 1), em resposta a reclamações justificadas dos proprietários, uma vez que essas propriedades se encontravam entre outras, incluídas no perímetro urbano e marginadas por via pública;
- b) Na atualmente proposta ZUR 5, da área correspondente ao Pavilhão Gimnodesportivo da Boa-Esperança, entretanto construído;
- c) No caso da área a nascente do Estádio do Vale do Romeiro, junto à Av. da Europa, para alargamento do Parque urbano complementar proposto (- Vale Romeiro/Lagar do Burro), tendo em vista a preservação da continuidade paisagística e o prolongamento das áreas a incluir na Estrutura ecológica municipal (EEM);
- d) Inclusão dos terrenos da Quinta do Jardim (entretanto adquiridos pela CMCB) no respetivo Parque urbano estruturante proposto (PUE2.2) e envolventes espaços verdes de proteção e enquadramento.

Sublinha-se que o somatório de cinco manchas de território, as denominadas ALECB 2 (com cerca de 1 212 835 m²), Parque urbano estruturante (PUE₁), Qt^a do Jardim (com cerca de 220 776 m²), zona do Vale do Romeiro incorporada no Parque urbano PUC₇ (com 14 171 m²) e do aumento da área do B^o da Sr^a do Valongo/Vale da Raposa, é de cerca de 2 473 522 m² (247,4 Ha), o que equivale a dizer que constituem 99,6% do valor da diferença entre a área de intervenção do PGU de Castelo Branco ratificado em 1991 e da agora proposta do PGUCB.

Comparando os valores da superfície e o comprimento do perímetro urbano definido pelo PGU de Castelo Branco ratificado em 1991, da revisão incompleta dos estudos iniciados em 2005 – de limites muito semelhantes aos da proposta do PDMCB, ratificado em 1994, e que já incorporam as respetivas propostas, com a contabilização da expansão da ex-Zona Industrial e o aumento da área do PP do Valongo e o contemplado pela presente proposta de revisão do PGUCB, chegar-se-á aos seguintes valores:



	Área de Intervenção	Perímetro urbano (m)
- PGU ratificado em 6 de dezembro de 1991	12 187 854 m ²	22 377 m
- Estudos de revisão do PGUCB iniciados em 2005 e PDMCB	14 178 566 m ²	29 533* m
- Presente proposta de revisão do PGUCB	14 671 668 m ²	23 697* m

(*) – A discrepância da relação área do perímetro urbano e respetivo comprimento, deve-se à incorporação das áreas da Qt^a do Jardim (PUE2.3) e do Vale do Romeiro/Lagar do Burro (PUC₇), que, pelos respetivos recortes dos limites, encurtaram o segundo valor total.

Entre a área de intervenção do PGU ratificado em 1991 e a presente proposta de revisão do PGUCB, verifica-se um acréscimo de 2 483 814 m² (248,4 Ha). Entre a área de intervenção da presente proposta de revisão do PGUCB e a proposta do PDMCB, ratificado em 1994, verifica-se um aumento de apenas 493 102 m² (cerca de 49,3 Ha).

A figura abaixo evidencia as alterações territoriais, somatório das três versões (1991, 1994 e 2024) do perímetro urbano de C. Branco:



Notas: -  - Áreas do perímetro urbano propostas pela presente Revisão do PGUCB, acrescentadas às do PGU ratificado em 1991
-  - Limite do perímetro urbano do PGU ratificado em 1991

Quadro 2.3.2.1. - 01



A classificação do solo abrangido pelo perímetro urbano do PGUCB, enquanto tradução de uma opção de planeamento territorial – e que, normalmente, assenta na distinção fundamental entre as classes de solo rústico complementar e de solo urbano, não acomoda este modelo, sendo sua única composição o denominado solo urbano.

A classificação do solo como urbano (13 993 468,22 m², cerca de 95,38% do total global do perímetro urbano do PGUCB) e conforme o disposto no RJIT visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas do PGUCB, no respeito pelos imperativos de economia de solo e dos demais recursos territoriais. O solo urbano compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e os solos urbanos afetos à estrutura ecológica, necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, prossegue para o presente caso do PGUCB, entre outros, os seguintes critérios:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva (EUC);
- Necessidade de garantir a coerência do aglomerado urbano existente e a contenção da fragmentação territorial.

2.3.2.2. DESIGNAÇÃO DAS ZONAS URBANAS

Genericamente, poder-se-á afirmar que por motivos estritamente operacionais e de praticabilidade de monitorização (justaposição possível com os limites dos quarteirões estatísticos dos Censos de 2001 e de 2011), as Zonas urbanas do PGU da cidade ratificado em 1991, se mantêm, apenas com acertos localizados, que resultaram sobretudo de novas – embora pequenas, delimitações de Planos de Pormenor ou da construção de elementos físicos (novos edifícios ou novas vias), que puderam contribuir com mais rigor para a definição das zonas urbanas.

Assim e apenas em relação àqueles limites das respetivas Zonas urbanas do PGU de 1991 e da atual proposta de revisão do PGUCB, (em que se optou pela manutenção do conceito e delimitação dos “bairros” existentes da cidade (de morfotipologia e tecido social homogêneos, são as seguintes, as principais diferenciações:

- A transferência das áreas localizadas entre a via-férrea e a ex-EN 18 (Cruz de Montalvão) da “ZUR 2” para a “ZUR 3” (antigas “ZUR L” e “ZUR M”), de modo a poderem ser estudadas em conjunto com os terrenos adjacentes àquela via e situados a poente da mesma; esta situação decorria do primeiro PP efetuado para a Sr^a do Valongo/Vale da Raposa, em 1982, cuja definição dos limites da área de intervenção criou uma fronteira artificial dentro de uma zona urbana que, se não na génese, deveria estruturada homogeneamente na vocação, nos parâmetros de ocupação, na tipologia do edificado e na resposta aos seus problemas particulares.
- A subdivisão da então denominada zona urbana “ZUC H” em duas: a “ZUC 4” (Santiago) e a “ZUC 5” (Qt^a do Dr. Beirão), em que a idiossincrática unidade morfotipológica urbana de que esta última área de revestiu, tornou imperiosa a sua monitorização particular, quebrando a homogeneidade do modelo misto e orgânico pretendido pela proposta do PP de Santiago, conforme descrito no capítulo respetivo.
- A separação da denominada “Parcela 1” do PP da Quinta do Bosque (antiga “ZUE W”, atual “ZUP 1”) por três ordens de razões:
 - a) A primeira, diz respeito ao evidente desequilíbrio dos valores de ocupação – por defeito, que esta parcela evidenciava em relação às outras cinco, procurando-se assim, numa perspetiva de equidade, permitir que aqueles valores se aproximem dos da restante área de intervenção do PP;
 - b) A segunda tem a ver com o facto de que um novo PP para a zona, englobando áreas limítrofes da mesma, possa organizar e qualificar toda a ligação – através do vale adjacente, do Vale do Romeiro até ao Convento da Graça;
 - c) A terceira, prende-se com o facto de, numa abordagem de permissão da subida do número de pisos – até aos seis, substituindo assim a única tipologia proposta que é a da habitação unifamiliar, sejam libertados, pela diminuição das áreas de implantação, áreas necessárias à implantação de espaços verdes de estadia, recreio e lazer ao ar livre, bem como de corredores de penetração de verde nos tecidos urbanos confinantes e do Parque urbano adjacente (PUC₇).

Apresenta-se, a seguir, o quadro comparativo das diferentes designações do PGU de 1991 e da presente proposta de revisão do PGUCB, bem como dos Planos de pormenor (PP) eficazes que abrangem parcial ou totalmente as zonas urbanas. A extinção das denominadas Zonas urbanas de expansão (ZUE’s) deve-se às alterações introduzidas pelos mais recentes diplomas que regulamentam os Instrumentos de gestão territorial (IGT’s), que eliminaram a categoria operativa de solo urbanizável e, conseqüentemente, a categoria de solo urbano correspondente aos espaços de potencial expansão.



PGU 1991	PGUCB	DESIGNAÇÃO	PLANO DE PORMENOR ESPECÍFICO PARA A(S) ZU
ZONAS HISTÓRICAS:			
ZUC A1	ZUH 1	Casco urbano intramuralhas	Incluída no PP da Zona Histórica e da Devesa
ZUC A2	ZUH 2	Casco urbano central	Incluída parcialmente no PP da Zona Histórica e da Devesa
ZONAS URBANAS MISTAS:			
ZUC B	ZUM 1	Casco urbano Sul (Hospital, Av. 1º de Maio, Encosta Sul do Castelo, Av. Nuno Álvares e Estação Ferroviária)	Inclui parte do PP da Encosta Sul do Castelo e do PP da Zona envolvente da estação ferroviária de Castelo Branco
ZUC D	ZUM 2	Av. General Humberto Delgado	
ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS:			
ZUC C	ZUC 1	Casco urbano nascente (Três Globos, Qtª Amieiro e Campo da Bola)	Inclui PP do Campo da Bola
ZUC E	ZUC 2	Bairro da Horta d'Alva	
ZUC F	ZUC 3	Quinta do Amieiro e Cansado	
ZUC H	ZUC 4	Santiago	Inclui parte menor do PP da Qtª do Dr. Mota e da Qtª das Violetas (Nascente)
	ZUC 5	Qtª do Dr. Beirão	PP da Qtª do Dr. Beirão
ZUR G	ZUC 6	Qtª Nova e Fonte Nova	Inclui o PP da Qtª Nova e o PP da Automecânica da Beira
ZUE K	ZUC 7	Qtª do Dr. Mota e Qtª das Violetas	Inclui maior parte do PP da Qtª do Dr. Mota e da Qtª das Violetas (Poente)
ZUE N2	ZUC 8	Qtª da Srª do Socorro/Qtª da Pipa	PP da Zona da Qtª da Pipa (norte e sul)
ZUE V	ZUC 9	Qtª de Pires Marques	Zona Sul do PP das Zonas ZUE V e ZUR X
ZUE R	ZUC 10	Qtª da Carapalha de Cima	PP da Qtª da Carapalha de Cima
ZUE Y	ZUC 11	Qtª da Torre e Qtª da Granja	PP da Zona da Qtª da Torre e da Qtª da Granja
ZONAS URBANAS A REABILITAR:			
ZUR X	ZUR 1	Bairro de Buenos Aires	Zona Norte do PP das Zonas ZUE V e ZUR X
ZUR L	ZUR 2	Bairro da Cruz de Montalvão	Inclui Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (eficaz)
ZUR M	ZUR 3	Srª do Valongo, Vale da Raposa e Carreira de Tiro	
-	ZUR 4	Bairro de S. Gens	
ZUR S	ZUR 5	Ribeiro das Perdizes/Vale Cabreiro	
ZUR T1	ZUR 6	Matadouro/Estrada da Srª de Mércules/Bonfim	
ZUR T2	ZUR 7	Bairro do Disco	
ZUR Q	ZUR 8	Qtª da Carapalha de Baixo	
Z Res Norte	ZUR 9	Estrada do Salgueiro	
-	ZUR 10	Bairro da Fonte do Tostão	
-	ZUR 11	Bairro do Barrocal	
ZONAS URBANAS PLANEADAS:			
ZUE W	ZUP 1	Qtª do Bosque (exceto parcela nº 1)	PP da Zona ZUE W (exceto parcela 1)
ZUE O	ZUP 2	Zona adjacente e a sul da Estação Ferroviária	Incluída no PP da Zona envolvente da estação ferroviária de Castelo Branco
ZUE P	ZUP 3	Isabeldeiras	Inclui parte do PP da Qtª da Granja e Isabeldeiras e parte do PP da Encosta Sul do Castelo
Z Res Sul	ZUP 4	Qtª do Carvalho	PP da Zona da Qtª da Torre e da Qtª da Granja
ZUR Z	ZUP 5	Mina	
ZUE W*	ZUP 6	Lagar do Burro/Vale do Romeiro	Parcela 1 do PP da Zona ZUE W
OUTRAS ZONAS URBANAS:			
ZI	ALECB 1	Zona Industrial (1ª fase)	Reunidas na denominação comum ALECB
	ALECB 2	Zona Industrial (2ª fase)	
-	ZU MC	Monte do Castelo/Chão de Stº André/Cova do Gato	Loteamento da Zona Industrial de Castelo Branco
-	PUE1	Parque urbano estruturante PUE1	PP da Ampliação da Zona Industrial de Castelo Branco e sua revisão
-	RFN	Áreas afetas à Rede ferroviária nacional	Anterior denominação: Parque urbano de lazer
-	RRN	Áreas afetas à Rede rodoviária nacional	
ZUE J	-	Alto de Montalvão	Parque urbano complementar PUC2
ZUE N1	-	Barrocal	Parque urbano estruturante PUE2.1 (Geoparque do Barrocal)
Nota: Todos os PP mencionados são propostos para revogação, à exceção da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (incluído na ZUR 2)			

QUADRO 2.3.2. - 01 – [PGUCB]

Os valores de ocupação do edificado, propostos no presente PGUCB, para cada uma das Zonas urbanas, calculados a partir do levantamento edifício a edifício de toda a área de intervenção – ver «Anexo B – Valores Urbanísticos por zona urbana» do PGUCB, resultam, para além de todos os projetos de edificação, de loteamentos e PP aprovados, da consideração para cada ZU da aplicação não só dos valores propostos por aqueles, como das estimativas de ocupação baseadas na evolução urbana de cada uma das ZU.

2.3.3. PLANOS DE PORMENOR (PP)

Sem prejuízo de outros PMOT'S (no caso vertente, PP ou UOPG-PP), que venham a tornar-se eficazes nos termos da legislação em vigor, constituem-se, atualmente, como PMOT's a observar e a revogar propostos pela revisão do PGUCB até à sua entrada em vigor, com o desenvolvimento e concretização de propostas de organização espacial de áreas incluídas no Perímetro urbano, os seguintes PP:



PLANO DE PORMENOR A MANTER/OBSERVAR NA PRESENTE PROPOSTA FINAL		ÁREA (m ²)	ZU
a)	REVISÃO DO PP DA CRUZ DE MONTALVÃO NORTE, publicado no DR n.º 61, IIª S, de 27-03-2019	234 199,4317	ZUR 2 (ex-ZUL)
SUB-TOTAL		234 199,4317	

Nota: Único PP actualmente eficaz proposto para
QUADRO 2.3.3. - 01

PLANOS DE PORMENOR A REVOGAR NA PRESENTE PROPOSTA FINAL		ÁREA (m ²)	ZU
a)	PP DE AMPLIAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DE CASTELO BRANCO – aprovado e ratificado em 09-08-2001, pela RCM 129-A/2001 e publicado no DR n.º 192, Iª S-B, em 20-08-2001 e com suspensão parcial, em 22-04-2004, ratificada pela RCM 61/2004, publicada no DR n.º 192, Iª S-B, em 30-04-2004	1 212 835,0708	ALECB 1
b)	REVISÃO DO PP DE AMPLIAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DE CASTELO BRANCO, ratificado pela RCM 129-A/2001, publicada no DR n.º 192, Iª S-B, em 20-08-2004 e republicado no DR. IIª Série, n.º 134, de 14-07-2008	1 645 156,0742	ALECB 2
c)	PP DO CAMPO DA BOLA, aprovado por Despacho de 24-06-1996, publicado no DR n.º 274, IIª S, de 26-11-1996	16 038,6272	ZUC 1
d)	PP DA ENCOSTA DO CASTELO, aprovado por Despacho de 26-02-1996, publicado no DR n.º 23, IIª S, de 28-01-1997	45 328,1836	ZUM 1, ZUP 3 e ZUMC
e)	REVISÃO DO PP DA QUINTA DR. MOTA/QUINTA DAS VIOLETAS - aprovado por Despacho de 24-06-1996, publicado no DR n.º 94, IIª S, de 22-04-1997	403 159,4838	ZUC 7
f)	PP DA QUINTA NOVA, aprovado por Despacho de 27-06-1995, publicado no DR n.º 210, IIª S, de 11-09-1995	42 210,6572	ZUH 2 e ZUC 6
g)	PP DA ZONA HISTÓRICA E DA DEVESE DE CASTELO BRANCO, aprovado e ratificado pela RCM 49/2003, de 28-02-2003, publicada no DR n.º 76, Iª S-B, de 31-03-2003	321 084,3265	ZUH 1, ZUH 2, ZUM 1 e ZUMC
h)	REVISÃO DO PP DA QUINTA DA PIPA, aprovado por Despacho de 27-04-1995, publicado no DR n.º 13, IIª S, de 16-01-1996	403 161,8692	ZUC 8
i)	PP DAS ZONAS ZUE-V E ZUR-X (Quinta Pires Marques e Buenos Aires), aprovado e ratificado em 10-08-2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR n.º 192, I S-B, em 21-08-2000 com alterações aprovadas em 30-04-2003 pela Declaração n.º 256, publicada no DR n.º 189, IIª S, de 18-08-2003	516 060,0176	ZUC 10 e ZUR 1
j)	PP DA ZONA ZUE-W (Quinta do Bosque), aprovado e ratificado em 10-08-2000, pela RCM 109-B, publicada no DR n.º 192, IIª S-B, em 21-08-2000 com alterações aprovadas em 30-04-2003 pela Declaração n.º 369, publicada no DR n.º 280, IIª S, de 04-12-2003	433 598,2804*	ZUP 1 e ZUP 6
k)	PP DAS ZONAS ZUE - Y E ZUE - J (Quinta da Torre e Quinta da Granja), aprovado e ratificado em 10-08-2000, pela RCM 109-A/2000, publicada no DR n.º 192, Iª S-B, de 21-08-2000	348 990,2129	ZUC 11
l)	PP DO QUARTEIRÃO DA AUTOMECÂNICA DA BEIRA, aprovado e ratificado por Despacho, em 06-06-1991, publicado no DR n.º 133, IIª S, de 09-06-1992	38 294,3897	ZUC 6
m)	PP DA QUINTA DR. BEIRÃO, aprovado e ratificado por Despacho em 27-03-1990, publicado no DR n.º 109, IIª S, de 12-05-1990	123 245,0602	ZUC 5
n)	PP DA QUINTA DA GRANJA/ISABELDEIRAS, aprovado e ratificado em 24-11-2005, pela RCM 194/2005, publicada no DR n.º 241, Iª S-B, de 19-12-2005	218 507,8670	ZUP 3
o)	PP DA ZUE-R (Quinta da Carapalha de Cima), publicado no DR n.º 236, IIª S, de 12-12-2001	443 130,3292	ZUC 10
p)	PP DA ZONA ENVOLVENTE DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE CASTELO BRANCO, publicado no DR n.º 136, IIª S, de 17-07-2018	237 889, 7499	ZUM 1, ZUR 11 e ZUP 1
SUB-TOTAL		6 448 735,479	

Notas: (*) - Inclui a área referente à parcela n.º 1 (ZUP 6) da ZUE W (ZUP 1), no total de 119349,7804 m².

- O somatório das áreas dos dezassete PP (um a manter e dezasseis a revogar) é de 6 682 934,9110 m², o que representa 45,55% da área de intervenção (perímetro urbano) do PGUCB (14 671 668,3958 m²).

QUADRO 2.3.3. - 02

O PP da Cruz de Montalvão Norte, publicado no DR n.º 37, IIª Série, de 22 de fevereiro de 2011 não se encontra nesta lista, uma vez que foi substituído pela sua revisão, publicada no DR n.º 61, IIª Série, de 27 de março de 2019, pelo Aviso n.º 5341/2019, da CMCB (único PP eficaz proposto para ser observado pelo PGUCB).

Se a estes valores juntarmos a área de intervenção do “Plano de Pormenor do Parque Verde e Zona de Lazer” aprovado por unanimidade em Assembleia Municipal de 27 de Setembro de 1993 (com a superfície de 729 200,1322 m²), o que eleva a percentagem da área então abrangida por Planos de Pormenor para cerca de 50,52% do perímetro urbano e o facto de que, nos últimos oito lustros, cada uma das ZU (ZUH, ZUC, ZUR e ZUP) já teve, total ou parcialmente, um PP proposto, mesmo que não aprovado, tem-se como realidade preocupações autárquicas numa gestão urbanística planeada e trabalhada, nos diversos modelos de ocupação do território e nas características morfológicas de organização do espaço urbano.

No entanto, em consequência do cumprimento do disposto para a definição dos respetivos objetivos e conteúdo material, nomeadamente a ocupação plena ou quase plena das respetivas áreas de intervenção pela estrutura urbana edificada prevista, é também proposta, na presente versão final do PGUCB, a revogação integral ou parcial dos seguintes PP, já constantes na proposta de janeiro de 2022, num total de 1 587 498, 289 m²:

PLANOS DE PORMENOR A REVOGAR (Proposta de JAN 2022)		ÁREA (m ²)	ZU
PP DO CAMPO DA BOLA		16 038,6272	ZUC 1
PP DA ENCOSTA DO CASTELO,		45 328,1836	ZUM 1, ZUP 3 e ZMC
PP DAS ZONAS ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques e Buenos Aires),		516 060,0176	ZUC 10 e ZUR 1



REVISÃO DO PP DA QUINTA DR. MOTA/QUINTA DAS VIOLETAS	403 159,4838	ZUC 7
PP DO QUARTEIRÃO DA AUTOMECÂNICA DA BEIRA	38 294,3897	ZUC 6
PP DA QUINTA NOVA	42 210,6572	ZUH 2 e ZUC 6
PP DA QUINTA DR. BEIRÃO	123 245,0602	ZUC 5
REVISÃO DO PP DA QUINTA DA PIPA	403 161,8692	ZUC 8
SUB-TOTAL	1 587 498,2890	

Notas: (*) - O somatório das áreas destes Planos de Pormenor representa 10,82% da área de intervenção (perímetro urbano do PGUCB)

QUADRO 2.3.3. - 03

Deste modo, dos atuais PP eficazes, e após a revogação acima indicada, continuarão em vigor, os seguintes:

PLANOS DE PORMENOR A REVOGAR (Presente proposta)	ÁREA (m²)	ZU
ZONAS ZUE-Y E ZUE-J (Quinta da Torre e Quinta da Granja)	348 990,2129	ZUC 11
ZONA HISTÓRICA E DA DEVESA DE CASTELO BRANCO	321 084,3265	ZUH 1, ZUH 2, ZUM 1 e ZMC
ZONA ZUE-W (Quinta do Bosque)	433 598,2804*	ZUP 1 e ZUP 6
QUINTA DA GRANJA/ISABELDEIRAS	218 507,8670	ZUC 3
REVISÃO DO PP DE AMPLIAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DE C. B.	1 645 156,0742	ALECB 2
ZUE-R (Quinta da Carpalha de Cima)	443 130,3292	ZUC 10
ZONA ENVOLVENTE DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE CASTELO BRANCO	237 889, 7499	ZUM 1, ZUR 11 e ZUP 1
SUB-TOTAL	3 882 556,2720	

Notas: (*) - Inclui a área referente à parcela nº 1 (ZUP 6) da ZUE W (ZUP 1), no total de 119349,7804 m²

- O somatório das áreas destes Planos de Pormenor representa 24,86% da área de intervenção (perímetro urbano do PGUCB)

QUADRO 2.3.3. - 04

Como consequência do cumprimento quase total do disposto para a definição dos respetivos objetivos e conteúdo material, nomeadamente a ocupação quase plena das respetivas áreas de intervenção pela estrutura urbana edificada prevista e estando todos os espaços de utilização coletiva (de equipamentos e de verde) vertidos no PGUCB, que traduziu essa realidade com a respetiva classificação como Zona urbana consolidada – classe de espaço residencial, é também proposta a revogação do PP Quinta da Pipa, ficando, no entanto, salvaguardada a definição morfotipológica e urbana do quarteirão norte, definida naquele PP para o quarteirão a nascente da Rua José Olaia Lopes Montoya, adjacente à Rua Adelino Semedo Barata. Assim, para este desiderato, é proposta a revogação do disposto nos artigos (artºs) 1º a 5º, artº 11º, artº 12º, artº 13º e nºs 1),. nº 2). e nº 8),. do artº 16º.

Por motivos quase idênticos - cumprimento quase total do disposto para a definição dos respetivos objetivos e conteúdo material, nomeadamente a ocupação das respetivas áreas de intervenção pela estrutura urbana edificada prevista, que traduziu essa realidade com a respetiva classificação como Zona urbana consolidada – classe de espaço residencial, é proposta a revogação do PP Quinta Dr. Mota/Quinta das Violetas - Revisão, com exceção da área da parcela a poente da Avenida Cidade de Zhuhai, por força da remodelação do traçado, por interesse público, traduzido no prolongamento desta e, por se encontrarem todos os espaços de utilização coletiva (de equipamentos e de verde) vertidos no PGUCB, são revistos índices de ocupação do solo, dentro dos parâmetros urbanísticos anteriores, para a parcela norte (não ocupada); os índices de ocupação, implantação, construção e volumetria máximos totais e usos permitidos para os lotes integrantes da parcela em causa, bem como os limites definidos para as respetivas áreas de cedência destinadas a espaços de Equipamento de utilização coletiva e a verde de proteção e enquadramento, não podem, todavia, ultrapassar os anteriormente aprovados naquele PP.

Deverá assim ser preservada, pelo seu interesse arquitetónico e ambiental, a edificação proposta para inclusão no património municipal, na presente proposta do PGUCB. Assim, para este fim, é proposta a alteração do disposto no artigo 19º, relativo aos lotes G1, G2, G3 e G5 e a revogação do disposto nos artigos (artºs) 1º a 6º, nº 1),. do artº 7º, nºs 1). e nº 7),. do artº 8º., artº 10º, artº 11º, artº 13º, nºs 1),. nº 4), nº 5). a nº 7),. do artº 16º e o artº 17º

Do mesmo modo e pelos mesmos princípios, recomenda-se pelas razões acima discriminadas, a revisão por UOPG-EU da proposta de ocupação da denominada parcela nº 1 da ZUE-W (Quinta do Bosque), face ao desequilíbrio evidente entre os seus baixos índices de ocupação e uso do solo e os das restantes parcelas do PP.

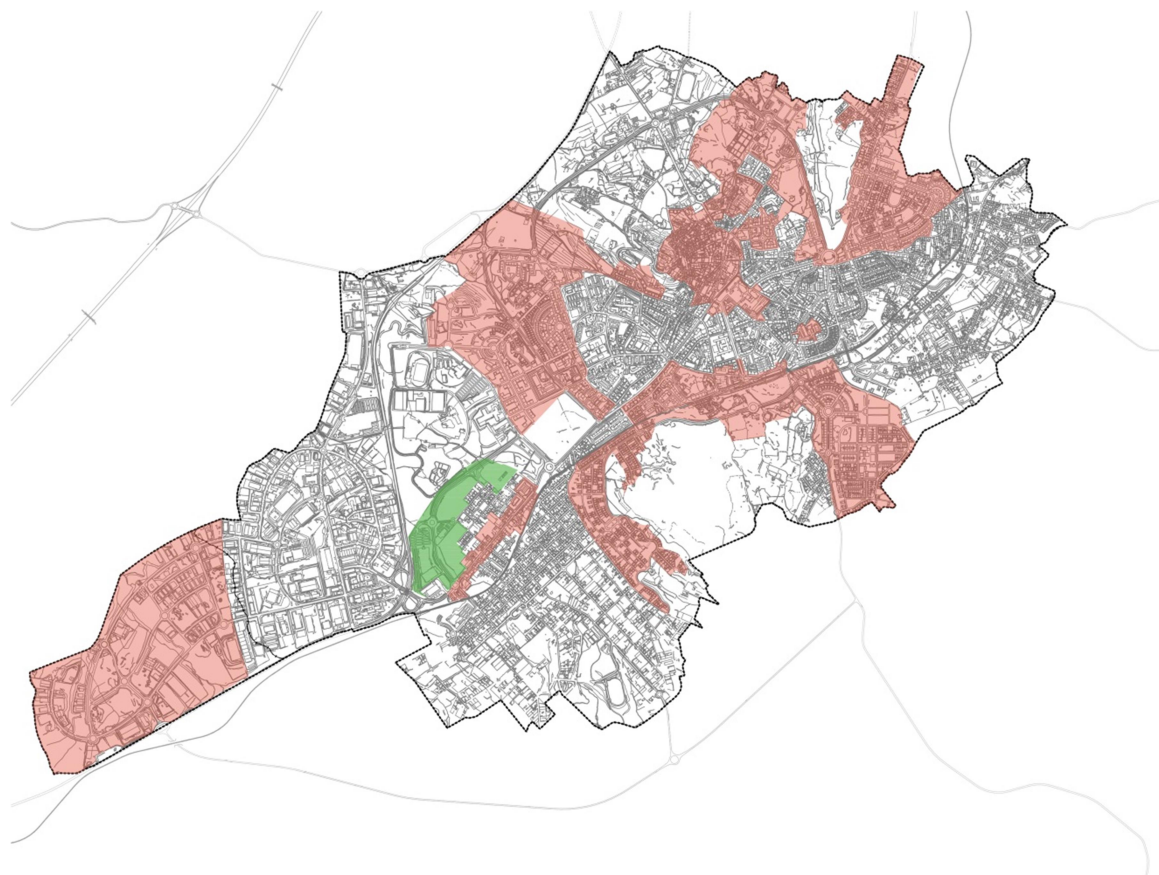
A execução da revisão deverá concretizar-se através do sistema de execução de iniciativa dos interessados (proprietários ou dos titulares de outros direitos relativos aos prédios abrangidos no plano). Naquela parcela, cuja denominação proposta é a de ZUP 6, os índices de ocupação de implantação, de construção e volumetria máximos totais e usos permitidos para a parcela em causa (a número 6), as morfotipologias do edificado, bem como os limites definidos para as respetivas áreas de cedência destinadas a espaços de Equipamento de utilização coletiva (EUC) e a verde de proteção e enquadramento, não deverão ultrapassar os definidos no Regulamento e nos restantes elementos que compõem o PGUCB.


Deverá igualmente ser respeitado, para esta parcela, o desenho da proposta viária interior, definida no PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) e ligação à Rua da Graça proposta no PGUCB, e, pelo seu interesse arquitetónico e ambiental, a edificação proposta para inclusão no património municipal, na presente proposta do PGUCB. Deste modo, para este fim, é proposta a alteração do disposto no nº 2),. do artº 16º e a alínea c), do artº 7º. e a revogação do disposto na alínea f), do nº 12),. do artº 10º.

Finalmente, a figura abaixo, evidencia bem a área total ocupada pelos PP's das ZU até à elaboração do presente plano. Se a estas áreas somarmos as da ZUC 4 (Santiago) e da ZUC 5 (Qtº do Dr. Beirão), num total de 59,23 ha, e as da ZUR 2 (Bairro da Cruz de Montalvão), ZUR 3 (Bº da Sª do Valongo) e ZUR 5 (Ribeiro das Perdizes/Vale Cabreiro), áreas urbanas de génese ilegal, para as quais se elaboraram outros tantos PP, num total de 322,65 ha, teremos um somatório de cerca de 928,89 ha, a que correspondem cerca de 63,3% do atual perímetro urbano (rodeando o casco histórico urbano central) abrangidos por PMOT's (quase dois terços daquele), o que dá uma noção mais precisa da dimensão e




escala urbana do planeamento territorial realizado nas últimas cinco décadas. Na figura não se encontram incluídos os planos e projectos do PUE1, do PUE2.1 (Barrocal) e do PUC2 (Montalvão Norte).



Notas: -  - Áreas dos PP's propostos para revogação na presente revisão do PGUCB

 - Área do PP eficaz a manter na presente revisão do PGUCB

 - Limite do perímetro urbano da revisão do PGUCB - 2020

Quadro 2.3.3. - 05

2.4. IMPLEMENTAÇÃO, EXECUÇÃO E GESTÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO

É consensual que os conceitos, as modalidades e os instrumentos do planeamento urbanístico estão desajustados de algumas realidades económicas, culturais, sociais e espaciais por profundas mudanças económicas, sociais, de valores e de outros elementos que conformam as transformações espaciais. Apesar dos progressos verificados desde o 25 de Abril quer nos suportes políticos, programáticos, legislativos, institucionais e processuais, bem como nos cuidados na sua elaboração – como é significativo olhar hoje em dia para um “pré-histórico” PP, é urgente criar e praticar novas modalidades e instrumentos de planeamento.

«... Este tem de ser mais estratégico, processual e flexível, sobretudo mais aberto comunicativo e interativo, acolhendo e incrementando a participação dos cidadãos e das suas organizações, bem como dos agentes económicos...» Esta frase do Engº António Fonseca Ferreira, retirada de um seu artigo sobre a revista “Sociedade e Território” que propunha um novo sistema de ordenamento territorial em 3 níveis – e nos quais, a actual legislação sobre instrumentos de gestão territorial genericamente assenta, preferencialmente orientadores e menos restritivos: o nível dos Planos Estratégicos (com a definição de objetivos, estratégias, programas, projetos e ações), o nível dos Planos de estrutura – Planos Territoriais, Planos Diretores Municipais (PDM) e Planos de Urbanização (PU – ex-PGU), em que eram definidos a ocupação do solo, as redes, as salvaguardas e o Equipamento de Uso e Interesse Coletivos; por fim, o Urbanismo Operacional, apoiado nos Planos de pormenor (PP) na definição de Índices médios, perequações, ADUP's e fiscalização, com os Projetos Urbanos, os Projetos de Espaços Públicos e os Loteamentos, como iniciativas públicas e privadas.

Se, em princípio, qualquer agente interveniente no processo urbanístico estará contra o “planeamento funcionalista, hierarquizado e finalista”, somatório das intervenções dos especialistas nas várias áreas, a agilização dos procedimentos burocráticos de qualquer plano, sobretudo os de um PP, é tida como fundamental e geradora de consensos, este princípio, considerado isoladamente, pode ser uma ideia simplista e perigosa.

Sem trazer para este texto (*fórum* inadequado para um debate deste tipo) razões e temas ligados às responsabilidades e campos de intervenção pública e privada, ao tempo, à ética e moral social, às qualificações dos autores e à sistematização da intervenção no território, verifica-se que a escala do PP – peça fundamental e decisiva do processo do planeamento, é aquela em que se valoriza realmente a forma e o



desenho urbanos e o espaço público entendidos como o lugar de cidadania, democrático e interclassista e não o espaço residual ou restante de várias intervenções que muitas vezes nem os próprios promotores particulares desenvolveram.

Os perigos das formas de definição do espaço urbano em pequenas propostas de intervenção parcelar e particular, normalmente de iniciativa privada, é o da clausura das áreas de intervenção, a limitação do acesso, a segregação, a não resposta a problemas de equipamento de utilização coletiva, o impedimento de formas de integração com outras áreas e de extensão não articulada de uma urbe – veja-se o caso da quase impossibilidade da ligação direta e necessária da Qtª da Carapalha de Cima com a passagem viária inferior ao caminho-de-ferro da Horta d'Alva.

À parte a necessidade, pelo menos, da sua definição imperativa e elaboração pela Administração pública – único garante de equidade e da não discriminação social, apoia-se a proposta da presente revisão do PGUCB, sua implementação e gestão, na figura do PP nas suas várias formas. Aliás, a observação do espaço urbano de Castelo Branco evidencia-nos, com exceção das Zonas históricas, a discrepância qualitativa – para melhor, das Zonas urbanas alvo de PP, das que o não foram ou foram sendo constituídas pelo somatório de intervenções pontuais a par de um crescimento “orgânico” – AUGI's à parte.

Outro fator não despreciando para o suporte das estratégias de implementação, execução e gestão do PGUCB, e que terá de ser relevado, é o da aplicação das Servidões administrativas e restrições de utilidade pública (SRUP) – descritas e disseminadas ao longo do presente Relatório, e cujo respeito pela sua aplicação tem uma influência positiva, pelo menos, na gestão do Plano.

Outro dos pilares da implementação do PGUCB – resultante também da forma característica longilínea do perímetro urbano e a distribuição da população por três grandes núcleos urbanos, em redor do casco histórico – sul (zonas de Santiago e expansão sul), sudeste (Qtª da Carapalha de Cima) e nor-nordeste (Qtª Pires Marques), é o do estabelecimento em cada uma destas áreas, de três núcleos de Espaços verdes estruturantes (Parques urbanos estruturantes – PUE, Parques urbanos complementares – PUC, com o acompanhamento da Estrutura ecológica urbana) com âncoras de Espaços de uso especial – nomeadamente os Equipamentos de utilização coletiva – EUC, sobretudo nos sectores do Desporto e da Cultura.

2.5. ORIENTAÇÕES ESTRATÉGICAS GLOBAIS

Para o período temporal (2020 - 2030) – e para seguir, encontram-se estruturadas, como visão estratégica para a cidade, seis grandes ambições estratégicas a alcançar, estabelecidas no documento «Castelo Branco 2030 – relatório final», {16} - vide capítulo anterior, a saber:

- Uma cidade que reforça a sua posição na rede urbana nacional, com uma base económica sólida diversificada, desempenhando um papel de intermediação entre o interior da Península Ibérica e o litoral ocidental;
- Uma cidade policêntrica em que todos os lugares participam da urbanidade e os espaços produtivos agrários, industriais e terciários se integram pelo desenvolvimento tecnológico, pela equiparação salarial e pelos níveis de rendimento do capital;
- Uma cidade rejuvenescida, como resultado da recuperação da natalidade e de uma bem-sucedida política imigratória;
- Uma cidade com uma base económica atualizada, por via da criatividade e empreendedorismo dos seus atores e da atração do investimento, respondendo às necessidades de inovação e de incremento da produtividade, possibilitados pela oferta de mão-de-obra qualificada, em diferentes segmentos da economia;
- Uma cidade atraente e resiliente, na atenção do permanente reforço da sustentabilidade – ambiental, social, económica e cultural;
- Uma cidade que cuida do seu património, material e imaterial. Por isso reabilita e vivifica o património, ao mesmo tempo que aumenta as exigências quanto a novas edificações e investe na integração urbanística de áreas fragilizadas e no conserto de ruturas no tecido urbano.

Perseguindo um modelo de desenvolvimento urbano sustentável preconizado para «Castelo Branco em 2030 – Relatório final», tem aquele documento enunciadas como principais orientações estratégicas:

- Consolidar a forma urbana atual e salvaguardar um eixo de desenvolvimento urbano futuro para Sul;
- Intensificar a revitalização e a reabilitação urbana do Centro histórico e Devesa;
- Alargar a regeneração urbana à coroa adjacente ao Centro histórico e Devesa e tecido urbano do casco central;
- Regerar as áreas urbanas periféricas desestruturadas;
- Consolidar as áreas de expansão urbana;
- Criar uma cidade policêntrica apoiada em microcentralidades;
- Valorizar a paisagem e potenciar a estrutura ecológica;
- Promover a mobilidade urbana ciclável e pedonal;
- Intensificar a conectividade entre os sectores a norte e a sul do corredor ferroviário.

Por outro lado, recorde-se a atual sustentação das políticas da CMCB em cinco eixos:

- Qualidade de vida – investir nas pessoas;
- Ambiente e território;
- Educação, formação e cidadania;
- Arte, cultura e património;
- Economia e sustentabilidade.

Apresentando um aporte global integrado – numa perspetiva adotada pelas atuais tendências de abordagem do «paradigma do desenvolvimento», o documento define seis prioridades estratégicas (base económica, inclusão social, cultura, reabilitação urbana, mobilidade urbana sustentável e ambiente urbano) que projetarão, integrada e articuladamente, o «desenvolvimento sustentável da cidade em todas as suas dimensões» e elenca, para cada prioridade, um conjunto de orientações estratégicas que contribuirão para o progresso de Castelo Branco.

Transcrevem-se, seguidamente, as orientações estratégicas, ancoradas no vetor dominante de cada prioridade estratégica:



PRIORIDADE ESTRATÉGICA	VECTORES
Base Económica	AFIRMAR CASTELO BRANCO COMO UM POLO DE INOVAÇÃO NOS SECTORES CRIATIVO, TURÍSTICO, INDUSTRIAL E DOS SERVIÇOS DE APOIO À PRODUÇÃO
	Orientações estratégicas: <ul style="list-style-type: none">- Afirmar Castelo Branco como um polo dinamizador da fileira agrícola e agroalimentar regional, reforçando as suas funções nos domínios da transformação, da investigação & desenvolvimento, dos serviços avançados de apoio à produção, da comercialização e promoção dos produtos regionais;- Reforçar Castelo Branco como um polo turístico apoiado nos ativos culturais (artísticos, agroalimentares, sociais e naturais) da cidade e da região, reforçando a integração de recursos, a qualificação e ampliação dos serviços turísticos, a realização de eventos com notoriedade associados à identidade local e regional e a promoção externa;- Consolidar Castelo Branco como um polo comercial regional, incentivando a modernização e diversificação do comércio tradicional e a revitalização das diversas centralidades comerciais de bairro, tornando-as atrativas, acessíveis e seguras através da qualificação do espaço público, da valorização da proximidade e da acessibilidade e de medidas de gestão e de animação que incrementem a atratividade;- Projetar Castelo Branco como um polo internacional de cultura e criatividade atraindo talento e reforçando as condições para a fixação de jovens que desenvolvam atividade no âmbito da produção artística, cultural e criativa nas mais diversas áreas;- Intensificar as funções de I&DT associada aos sectores de especialização tradicional (agroalimentar, frio e têxtil) e a outros que possam desenvolver-se.
Inclusão social	COMBATER A POBREZA, VALORIZAR A DIVERSIDADE E A INTERGERACIONALIDADE
	Orientações estratégicas: <ul style="list-style-type: none">- Promover a participação no mercado de trabalho de pessoas inseridas em grupos sociais vulneráveis ou pessoas com deficiência e incapacidade, através de estímulos à contratação, capacitação pessoal e profissional e apoio a iniciativas empresariais coletivas;- Aumentar o nível de capacitação, de empregabilidade e de empreendedorismo dos jovens e dos empregados de longa duração, valorizando os fatores culturais distintivos da cidade e da região;- Criar uma rede local para a empregabilidade que envolva instituições de ensino e educação, o IIEFP, IPSS, associações empresariais e empresas, que promova projetos que superem os obstáculos à empregabilidade, associados à formação profissional, ao sistema educativo e ao mercado de trabalho;- Qualificar o espaço público para que ele promova o espírito comunitário, a participação na vida da cidade, a intergeracionalidade e a acessibilidade;- Promover o desenvolvimento local de base comunitária, concertando abordagens de intervenção entre os diferentes agentes locais mais relevantes nos domínios da promoção do emprego e da inclusão social, de forma a maximizar os seus potenciais efeitos positivos;- Dar continuidade à qualificação dos equipamentos, serviços e respostas sociais, em particular os dirigidos à população idosa, privilegiando o apoio domiciliário integrado.
Cultura	PROMOVER UMA POLÍTICA CULTURAL QUE AFIRME CASTELO BRANCO AOS NÍVEIS REGIONAL, NACIONAL E INTERNACIONAL
	Orientações estratégicas: <ul style="list-style-type: none">- Desenhar e implementar uma política cultural, que marque a afirmação de um novo paradigma cultural, baseada nos valores da urbanidade em plenitude, do trabalho e do lazer, orientada para a construção de uma profunda identificação dos cidadãos com a cidade;- Reforçar a capacidade de gestão da programação cultural reconhecendo a sua relevância estratégica para a promoção da cidade, para a afirmação turística, para a dinamização económica, para a cooperação territorial (nomeadamente no quadro transfronteiriço) e para a realização de programas educativos;- Promover a articulação e cooperação entre a Escola Superior de Artes Aplicadas do Instituto Politécnico de Castelo Branco, o Centro de Cultura Contemporânea, e as estruturas museológicas do município;- Criar condições para a atração e fixação de artistas e criativos a partir da antiga fábrica de confeções do Cansado, através da criação de um laboratório das artes e de outras atividades criativas (com ateliês de artistas, espaços para as empresas <i>startup</i>, exposições, colóquios, cursos de curta duração) e de um modelo de governação adequado para captação de talento, de mecenias e internacionalização de Castelo Branco;- Reforçar a atratividade turística dos ativos culturais da cidade, integrando-os física (implementando o Caminho das Artes), promocional e comercialmente.
Reabilitação urbana	QUALIFICAR A CIDADE, VALORIZAR O PATRIMÓNIO E REVITALIZAR ESPAÇOS
	Orientações estratégicas: <ul style="list-style-type: none">- Dar continuidade à qualificação e valorização do património histórico e monumental de Castelo Branco;- Dinamizar prioritariamente a reabilitação do edificado degradado na área central e histórico da



	<p>cidade e nos grandes eixos viários estruturantes (Estrada de Montalvão, Av. 1º de Maio, Av. General Humberto Delgado, Rua da Sé, Alameda da Liberdade, ...);</p> <ul style="list-style-type: none">- Estimular a reabilitação do parque habitacional privado com o apoio dos instrumentos financeiros do Portugal 2020 e da criação de outros instrumentos que respondam às diversas necessidades dos agentes privados (benefícios fiscais, isenções e reduções de taxas, comparticipações, assistência técnica, ações de informação e divulgação);- Promover a eficiência energética e a adaptação climática dos edifícios públicos, nomeadamente os de âmbito educativo, de saúde e social;- Alargar a estratégia de qualificação e valorização do espaço público, promovendo a criação de espaços centrais pedonais nos diversos bairros que compõem a cidade (Cansado, Valongo, Montalvão, Ribeiro das Perdizes, ...);- Melhorar a articulação dos diversos tecidos e as transições entre os diversos espaços funcionais da cidade, fortalecendo a integração no centro da cidade dos sectores urbanos a sul do caminho-de-ferro.
Mobilidade Urbana Sustentável	<p>AUMENTAR A EFICIÊNCIA, VALORIZAR A PROXIMIDADE</p> <p>Orientações estratégicas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fomentar a utilização dos transportes públicos urbanos, adaptando e flexibilizando infraestruturas, criando uma bilhética simplificada e instalando informação ao utilizador em tempo real;- Dotar a cidade de uma rede densa, integrada e segura de ciclovias, que sirva nomeadamente os equipamentos culturais, desportivos e educativos e as centralidades comerciais, e que incentive a mobilidade ciclável na cidade;- Promover a mobilidade pedonal, eliminando conflitos entre o estacionamento e os espaços de circulação pedonal, qualificando os espaços públicos e criando redes de percursos pedonais, com adequada arborização que permitam uma mobilidade em conforto e segurança;- Criar zonas de velocidade máxima de 30 Km/h, em áreas residenciais, em áreas com elevada atividade comercial e na proximidade de equipamentos escolares, tendo como objetivo reduzir a velocidade de circulação, reduzir a ocorrência e a gravidade de acidentes, diminuir o tráfego de atravessamento indesejado, reduzir a poluição sonora e ambiental e garantir a segurança rodoviária;- Melhorar a articulação e conectividade da rede de transportes e mobilidade, fomentando a complementaridade entre modos de deslocação;- Promover soluções inovadoras de transporte (flexíveis e que utilizem formas de energia menos poluentes), entre a cidade e os territórios de baixa densidade.
Ambiente urbano	<p>PROTEGER OS RECURSOS, VALORIZAR A PAISAGEM, ADAPTAR AO CLIMA</p> <p>Orientações estratégicas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Assegurar a regular preservação e manutenção dos parques e jardins da cidade e promover a sua integração nos circuitos de visita turística da cidade e a sua associação a eventos de natureza cultural;- Reformular a estrutura arbórea de áreas e/ou arruamentos e arborizar zonas atualmente carenciadas, contribuindo para a regulação microclimática e para uma maior utilização do espaço público;- Dotar os bairros a sul da linha de caminho-de-ferro de espaços verdes de proximidade;- Promover a qualificação da paisagem urbana assegurando a preservação e valorização funcional dos espaços verdes de referência (Barrocal, Vale da Horta do Ribeiro, encostas não edificadas da colina do Castelo, Quinta do Chinco, Quinta do Moinho Velho, ...);- Fortalecer o carácter e qualidade paisagística e promover a gestão adequada e otimizada dos espaços verdes;- Resolver deficiências e descontinuidades nos espaços verdes públicos, através da implementação de zonas verdes de recreio e desafio ambiental adequadas.

Como estratégias complementares e particulares das anteriormente enunciadas, fundamentais para o desenvolvimento e implementação do modelo urbano pretendido para Castelo Branco e que continua e projeta o aprovado em 1990, apontam-se ainda as seguintes:

- Manutenção integral (do desenho implantação do edificado e limites dos espaços, das áreas e percursos das infraestruturas de circulação e dos limites e contornos dos usos de solo dos Espaços verdes de utilização coletiva e dos Equipamentos de utilização coletiva – EUC) dos PP ainda eficazes, isto é, a proposta do PGUCB, respeita integralmente o disposto na respetiva Planta de implantação, contemplando, dentro dos limites das áreas de intervenção das futuras UOPG-UE, UOPG-PP e da(s) ZU abrangida(s) os valores e índices de ocupação e as áreas de EUC propostos quer no Regulamento, quer na *Planta de zonamento* e na *Planta de condicionantes*, quer nos demais conteúdos documentais da presente proposta de revisão do PGUCB.

- Face à generalizada falta de qualidade arquitetónica e ambiental de grande parte dos espaços urbanos e do edificado da cidade (com exceção das zonas históricas e de parte do casco urbano), a seleção dos imóveis com interesse patrimonial municipal, de projeto de autor, de qualidade ou de interesse histórico (futuros elementos integradores da necessária carta do património municipal) onde uma consolidação e adequação dos meios de intervenção (obras de reconstrução e conservação – restauro, reparação ou limpeza) é exigível e qualquer obra de demolição, em e por princípio, se deve constituir como recurso último a ponderar/aprovar.



- Adaptação continuada e gradual de Castelo Branco, às condições climatológicas progressivamente adversas que o futuro próximo trará, através de ações que as atenuem e diluam ou anulem a potencial agressividade dos fatores climáticos e conduzam a uma vida de qualidade condizente com os padrões exigíveis no presente século (por exemplo, e entre outras, as da implementação dos lagos integrados e o objetivo de tornar a cidade uma urbe “esponja”, por oposição ao conceito de urbe “impermeável”).

- Modificação do paradigma da superioridade da cidade em que o construído e as circulações mecânicas são dominantes sobre a adaptação ao meio físico e à cidade amigável e integrada na envolvente, com a consequente possibilidade de uma fruição ambiental e paisagística qualificada. Nesta linha de conduta, fica explicada a opção pela criação das condições de ocupação do solo que permitem a entrada dos braços do espaço rural na cidade para o interior do perímetro urbano e, em consequência, da conservação da natureza e da sua biodiversidade, numa saudável iminente possibilidade de vivência dos espaços exteriores e de uma desejável interação com a fronteira física do construído (leia-se relação espaços interiores/espaços exteriores).

Apesar dos bons resultados da estratégia de execução de Planos de Pormenor (PP) prévios às intervenções de urbanização e edificação seguida nos últimos anos para a totalidade ou parte das ZU, não se afigura, tanto aos autores do PGUCB como à CMCB, recomendável a sua continuação, como também é confirmado pela maioria dos resultados das participações apresentadas pelos municípios no Período de Discussão Pública, entre 20 de abril e 2 de junho de 2022.

A promulgação de nova legislação (março e julho de 2022), que altera e revoga o Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), nomeadamente o respetivo Capítulo X, e os seus artigos sobre “Planos especiais em vigor”, “Classificação do solo” e “Instrumentos de gestão territorial”, obriga a que os Planos de pormenor (PP) que não forem revogados, terão de ser alterados por adaptação para se conformarem com as novas disposições legais. Esta transformação induz, assim, a necessidade da revogação dos PP em vigor na área de intervenção do PGUCB.

Esta obrigatoriedade, no caso da revisão do PGUCB, não se afigura muito premente, uma vez que, cumulativamente, o quadro de razões a seguir elencadas em defesa de uma posição de revogação dos PP, atualmente eficazes, não trará consequências de descontrolo por parte da CMCB no seu papel de agente orientador, interventivo e regulador na transformação e ordenamento do território. São as seguintes as razões mais significativas:

- a) A maioria dos PP em vigor, conforme se tem comprovado ao longo do presente Relatório, já se encontram consolidados quer através de loteamentos aprovados quer do edificado consolidado;
- b) A revisão dos PP, atualmente em vigor, face ao acima referido, impõe custos, porventura não justificáveis para o erário público;
- c) Não se justifica uma eventual imposição de elaboração de PP para a generalidade das ZU, tendo em conta o significativo grau de pormenorização do regulamento, as possibilidades legais que atualmente são colocadas pelo RJIGT através das figuras de planeamento designadas por Unidades de Execução (no PGUCB, por UOPG-EU) e os significativos custos para o erário público, que estão associados à elaboração e tramitação dos PP;
- d) A proposta de revisão do PGUCB em análise define com detalhe os parâmetros urbanísticos a adotar, quer pela administração quer pelos particulares, na promoção de operações urbanísticas para todas as zonas da cidade, destacando-se nestes parâmetros os índices de utilização e ocupação máximos, o número máximo de pisos permitido, as áreas de cedência em função do tipo de usos e da densidade construtiva, os perfis dos arruamentos e o dimensionamento dos estacionamento públicos a considerar;
- e) O próprio Regulamento da revisão do PGUCB, também reforça e salvaguarda no seu articulado, que “os valores finais dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a implantação de Espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e EUC, não poderão ser inferiores”, para os valores mínimos admissíveis de cedências, ou aos “estabelecidos na legislação regulamentar” ou ao estabelecido anteriormente para as parcelas, nos PP elaborados para a ZU, apesar de revogados.
- f) A legislação complementar, de que se destaca entre outros o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e o Regime Jurídico da Acessibilidade (RJA), cujas disposições são também aplicáveis aos espaços públicos, traduzem-se igualmente em ferramentas fundamentais para promover a qualidade de vida das pessoas;
- g) As operações de loteamentos e abertura de novos arruamentos promovidas por particulares, qualquer que seja a sua relevância urbanística, pode ser sujeita a discussão pública por período similar ao de participação pública a que se submetem os PP aquando da respetiva elaboração, o que salvaguarda a transparência dos procedimentos;
- h) As operações urbanísticas, quer de loteamento quer de edificação, só poderão ser viabilizadas caso seja garantido o cumprimento das normas legais e mediante projecto realizado por equipas pluridisciplinares constituídas por técnicos devidamente habilitados, designadamente nas áreas do planeamento, arquitectura, arquitectura paisagística e engenharia, para salvaguardar a imprescindível legalidade e qualidade das intervenções;
- i) Os tempos atuais de competitividade acentuada, exigem dinâmicas e respostas céleres e capazes de potenciar a instalação de projetos âncora e diferenciadores, para a cidade e seus municípios, e de que se destacam os relacionados com os EUC, nos sectores discriminados no presente Relatório e na *Planta D07*, que, perante a imposição de um novo PP decorrente da nova legislação e de modelos de ocupação do solo e de desenho urbano diferente, se tornariam inviáveis de realização em tempo útil face, em especial, devido à morosidade da elaboração e de alteração/revisão dos PP (para os quais é obrigatória a produção e homologação de cartografia antes da deliberação do início do procedimento de elaboração/revisão, com os consequentes custos elevados associados para a edilidade, com a implementação das suas etapas);



- j) A atual crise habitacional, cujos motivos são sobejamente conhecidos, e que arrastam uma enorme escalada não só nos custos de aquisição de habitação como no mercado do arrendamento, urge ser ultrapassada no mais curto espaço temporal, o que não se coaduna com prazos de implementação da construção ou da definição/colocação no mercado, dos fogos (de iniciativa particular, pública ou cooperativa) necessários para tal desiderato.

A razão da manutenção referida para que a *Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte* (publicado no DR nº 61, IIª S, de 27-03-2019) se constitua como o único PP eficaz a observar na proposta do presente PGUCB, prende-se com a necessidade - consequente das condições, resultados e propostas do processo de elaboração da proposta e do respetivo desenho urbano -, de preservar o quadro geral das perequações, que se estendem por vários proprietários dentro e fora dos limites de intervenção do PP, que um loteamento posterior poderia corromper e tornar as disposições do PP relativo àquela matéria, juridicamente nulas, desqualificando desse modo, os princípios e objetivos estabelecidos no RJIGT.

No caso de Castelo Branco, grande parte dos fogos previstos incluídos em PP actualmente eficazes – e que, múltiplas vezes, não são colocados no mercado ou por indefinições prediais, sobretudo, ou por especulação face ao quadro geral das estratégias de implementação do PGUCB, ou por dependência de outrem, para desbloqueamento das necessárias obras de urbanização, resultante da incrustação de prédios em áreas envolventes cujos proprietários optaram por outras alternativas que não a construção imediata (conforme consta de algumas das participações no Período de Discussão Pública atrás referido).

Para uma quantificação do número de fogos por construir (expectantes) e que se incluem em PP ainda eficazes, e não considerando outras ZU não abrangidas por qualquer plano de ordenamento do território ou obra de urbanização (como, por exemplo, a ZUR 2 – Cruz de Montalvão, a ZUR 3 – Valongo e a ZUR 5 – Ribeiro das Perdizes/Vale Cabreiro), segue-se o seguinte quadro:

REF ^a	DESIGNAÇÃO GEGRÁFICA	ZU	NÚMERO DE FOGOS EXPECTANTES		
			UNI	Col	Σ
PP ₁	Quinta da Torre e Quinta da Granja	ZUP 4	61	619	680
PP ₃	Quinta do Bosque – parcelas 2 a 6	ZUP 1	92	1 114	1 206
	Quinta do Bosque – parcela 1	ZUP 6	132	-	132
PP ₄	Quinta da Granja/Isabeldeiras	ZUP 3	145	295	440
PP ₅	Quinta da Carapalha de Cima	ZUC 10	107	943	1050
PP ₇	Zona envolvente da Estação ferroviária de Castelo Branco	ZUP 2	-	149	149
PP ₈	Cruz de Montalvão - SW	ZUR 2	65	185	250
SUB-TOTAL			602	3 305	3 907
Notas: - O somatório das áreas destes PP atualmente eficazes é de 14 671 668 m ² (cerca de 1 962 campos de grandes jogos) e correspondem em número de habitantes, a perto de 9 770 residentes. - UNI - Edifícios de Habitação Unifamiliar - COL- Edifícios de Habitação Coletiva					

QUADRO 2.5. - 01

Quanto ao número de fogos expectantes em áreas não abrangidas por PP ainda eficazes, a situação particular de algumas das ZU é a seguinte:

ZU	DESIGNAÇÃO GEGRÁFICA	NÚMERO DE FOGOS EXPECTANTES		
		UNI	Col	Σ
ZUM 1	Casco urbano sul	13	55	68
ZUC 4	Santiago	-	88	88
ZUC 6	Quinta da Fonte Nova	-	122	122
ZUC 8	Quinta da Pipa	159	-	159
ZUC 9	Quinta Pires Marques	9	144	153
ZUR 1	Buenos Aires	57	-	57
SUB-TOTAL		238	409	647
Notas: - O número estimado de fogos corresponde, em número de habitantes, a perto de 1 620 residentes. - UNI - Edifícios de Habitação Unifamiliar - COL- Edifícios de Habitação Coletiva				

QUADRO 2.5. - 02

O número total estimado de fogos expectantes, ascende então a um total de cerca de 4 554 (840 + 3 714).

Assim, a estratégia de implementação do PGUCB passará pela adoção das várias modalidades previstas na legislação em vigor referente aos IGT, e que, por deliberação da CMCB podem ser adotadas:

- Para as ZUH, vertedura dos princípios e ações de salvaguarda e valorização do PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco no Regulamento da Revisão do PGUCB com as normas necessárias para salvaguardar as questões mais sensíveis, designadamente a intervenção adequada nos edifícios existentes em função do seu valor patrimonial, reforçando sobretudo a intervenção nos imóveis notáveis, de interesse e de conjunto; esta opção não pode deixar de pressupor uma futura revisão do PP ora existente;
- Para as ZUM e ZUC, a recomendação da adoção de UOPG-UE's, para resolução de problemas prementes na definição do ordenamento urbano e de salubridade do edificado, definindo, sobretudo, a articulação com as zonas adjacentes, a implantação da fachada face à via pública, os alinhamentos e as cérceas, isto é, a morfotipologia de cada uma das áreas constituintes;



- Para as ZUR e ZUP, a recomendação da adoção do UOPG-UE's PP na sua modalidade de base ou de loteamentos – nos casos de uma proposta de áreas de intervenção mais reduzida, respeitando, conforme referido, os princípios e disposições do presente PGUCB;

Em relação a estas últimas e, apesar do Regulamento do PGUCB permitir operações de loteamento nalgumas situações especiais, a sua implementação é facilitada por:

- Uma escala de intervenção reduzida; para nenhuma é proposta uma ocupação populacional superior a uma *unidade de vizinhança* (5 000 habitantes);
- Uma estrutura de propriedade favorável: com exceção da ZUP 5 (Mina) todas as ZUP são, ou de propriedade única - o que afasta, por exemplo, a indispensabilidade de recorrer à definição de sistemas perequativos, ou por um reduzido número de proprietários que, na Zona urbana (ZUP 6), se poderão organizar tendo em vista uma colaboração estreita com a CMCB na elaboração da respectiva UOPG-UE;
- Ter sido esta a estratégia similar dominante – com resultados comprovados na atual estabilização, seguida de há algumas décadas a esta parte para implementação do PGUCB.

No entanto, convirá ter presente alguns dos perigos que uma estratégia deste tipo encerra: com a elaboração e aprovação de um PGUCB, os princípios e a estrutura de ocupação do território não se encontram definitivamente concluídos; bastas vezes, na elaboração das consequentes UOPG-UE são "esquecidas" disposições do PGU. E também, com a elaboração de futuros PP (UOPG-PP), o mesmo acontece ou com os posteriores loteamentos ou pela ocupação/construção dos lotes.

Como exemplo da primeira situação, podemos mencionar:

- Não terem sido contemplados em PP os percursos pedonais propostos pelo então PGU para Isabeldeiras;

Para o segundo caso temos:

- Na Qtª da Pipa/Srª do Socorro, o percurso pedonal, ao longo do caminho-de-ferro;
- Idem, para a Encosta Sul do Castelo;
- Passagem pedonal para o interior do quarteirão sob a edificação do gaveto das Av. Rotary e a Rua Dr. Francisco Robalo Guedes;
- Construção de garagem na Rua Arrabalde dos Açougues impeditiva de uma ligação pedonal entre o Parque da Cidade (Jardim dos Loureiros e a Qtª da Fonte Nova) e inviabilizadora de um potencial percurso pedonal circular do casco urbano;
- Mudanças das edificações para usos não permitidos e/ou adequados.

Por outro lado, algumas revisões parcelares de áreas de algumas UOPG-EU's – senão alguns com áreas de intervenção globais, revelam não só desarticulação com a morfotopologia urbana iniciada como desadequação em relação aos valores de ocupação do edificado existente apresentados; com o enquadramento dentro dos valores-limite gerais e apenas brutos propostos pelo então PGU, originam situações de ausência de equidade patrimonial artificiais pela apresentação apenas dos valores de ocupação relativos aos lotes propostos.

O reforço do conteúdo documental para as UOPG-EU estabelecido no Regulamento do PGUCB, para além do disposto na legislação específica aplicável – salvaguardando as especificidades das diferentes matrizes definidas para as várias ZU, é uma forma de tentar obstar ao aparecimento de falhas recorrentes neste tipo de Planos, assim como o estabelecimento de tetos particulares (os valores urbanísticos líquidos) para intervenções que não abrangem a totalidade da ZU.

Como proposta de operacionalização imediata dos objetivos, finalidades, estratégias, planificação e gestão do PGUCB, são propostas e sujeitas a intervenção urbanística do Plano, dez Unidades de execução (UE na denominação usual e UOPG-EU na denominação adotada pela presente revisão do PGUCB).

No primeiro grupo com enquadramentos comuns, a elaboração das UOPG-UE propostas destinam-se a resolver, com carácter de alguma premência, casos de degradação do uso habitacional, insalubridade e/ou desqualificação sócio-urbanística delimitada, comuns a várias ZU'. Assim, são definidas as seguintes sete unidades de intervenção específicas, UOPG-EU, cujas primeiras cinco se encontravam incluídas na proposta do PGUCB de janeiro de 2022 (141 265,6958 m²) – ver áreas nos quadros abaixo:

- | | |
|---|---|
| a) UOPG ₁ -UE ₁ | – Zona envolvente do antigo estabelecimento prisional (antiga cadeia comarcã), agora Arquivo municipal; |
| b) UOPG ₂ -UE ₂ | – Rua João Evangelista/Rua Amato Lusitano/Quinta das Pedras; |
| c) UOPG ₃ -UE ₃ | – Quarteirões envolventes da Capela de S. Marcos; |
| d) UOPG ₄ -UE ₄ | – Rua Arrabalde dos Oleiros/Travessa das Olarias; |
| e) UOPG ₅ -UE ₅ | – Zona envolvente da capela do Espírito Santo (área da Tv. da Granja); |
| f) UOPG ₉ -UE ₉ | – Troço superior da Rua da Graça; |
| g) UOPG ₁₀ -UE ₁₀ | – Zona nascente do Bairro do Disco de Cima |

Ainda uma necessária chamada de atenção para a proposta UOPG₉-UE₉ (Troço superior da Rua da Graça), atendendo à sua envolvente, muito sensível quer a partir de uma abordagem histórico-patrimonial (basta lembrar o Convento da Graça, o Museu Francisco Tavares Proença Jr e o adjacente jardim do Paço, ambos património classificado), quer paisagístico (Monte do Castelo) quer urbanístico, dado que a Rua da Graça constitui a entrada norte da cidade (uma das cinco principais), e, como tal, merece indubitavelmente um tratamento/ordenamento arquite-



ctônico/paisagístico e de circulação viária, cicloviária e pedonal valorativo, e potenciadora da sua melhor fruição. Por modelo positivo, lembre-se a Av. Nuno Álvares e, por antítese, a Estrada de Montalvão (entrada sudoeste da cidade)

Noutros dois casos similares entre eles, a elaboração das UOPG-UE propostas destinam-se a ordenar territorialmente, estruturar e qualificar uma faixa fundamental para a cidade e para a sua qualidade ambiental, urbana e de estrutura verde; as suas referências são:

- h) UOPG₆ -UE₆ – Faixas adjacentes ao caminho de ferro (a norte da Estação ferroviária, acompanhando a via-férrea);
- i) UOPG₇ -UE₇ – Faixas adjacentes ao caminho de ferro (a sul da Estação ferroviária, acompanhando a via-férrea).

Estas duas UOPG-UE (que totalizam 712 830,7729 m²), incorporam todos os prédios adjacentes à via-férrea, não ocupados com edificações de uso atual, devolutos, baldios ou ocupados com edificações em ruínas ou mau estado de conservação e desocupados, cuja recuperação não se encontre prevista em qualquer PP o estudo urbanístico e, articuladamente com a rede viária, rede pedonal e cicloviária, a transforme num corredor da estrutura verde da cidade (principal e secundária), englobando Equipamento de utilização coletiva (EUC), de Espaços verdes de utilização coletiva (atividades de estadia, recreio e de lazer ao ar livre) e outros, complementares. Trata-se, na realidade, da transformação de uma cicatriz/muro no tecido urbano de que a urbe, na sua globalidade nunca recuperou e que o caminho de ferro fortaleceu ao longo dos últimos decénios (desenvolvimento das Áreas urbanas de génese ilegal - AUGI), numa faixa contínua que agrafe e interligue as duas áreas adjacentes à ferrovia (nascente/poente), formadoras da cidade, mas apenas encostadas, que não ligadas (e que as passagens viárias desniveladas não conseguiram ultrapassar), potenciando as possibilidades de uma mobilidade urbana não motorizada.

A décima UOPG-UE proposta localiza-se junto ao troço norte das muralhas do Castelo, já contemplada no PP da Zona histórica e da Devesa de Castelo Branco e insere-se numa estratégia de revalorização da zona alta da cidade e do seu núcleo de reconhecimento histórico-patrimonial-simbólico mais relevante, que também terá como contraponto uma necessária intervenção, a sul, na Rua do Mercado/Rua da Colina do Castelo, com a intervenção paisagística da realização do miradouro sul, e ambas ancoradas na construção do elevador que ligará a Praça de Camões/Museu Cargaleiro à Rua do Arresário, Rua do Mercado e base das muralhas (jardim) do castelo Templário. A designação para esta UOPG-UE é:

- j) UOPG₈ -UE₈ – Mirante de S. Gens/Encosta norte do Castelo;

Os limites físicos das UOPG-UE propostos coincidem com os da planta cadastral e encontram-se delimitados «... de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos...» e asseguradas pela sua extensão territorial e respectiva inclusão no Regulamento do PGUCB; a sua delimitação, constante da Planta de zonamento, não coincide algumas vezes com a totalidade da Zona urbana (ZU). A razão para que tal aconteça deve-se a duas ordens de fatores: ou já se encontrar a ZU parcialmente ordenada ou para evitar sobreposição com UE's que incorporam algumas das áreas de Zonas urbanas adjacentes.

Segue-se o quadro quantitativo das UOPG-UE propostas:

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO – UNIDADES DE EXECUÇÃO (UOPG-UE) PROPOSTAS							
REF ^a	ZU	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO (m)	REF ^a	ZU	ÁREA (m ²)	PERÍMETRO (m)
UOPG ₁ -UE ₁	ZUC 6	14 663,4848	600,9938	UOPG ₅ -UE ₅	ZUH 1	6 683,0724	1 155,0074
	ZUH 2	2 390,4686			ZUH 2	26 714,9647	
UOPG ₂ -UE ₂	ZUM 1	4 646,6655	1 069,7883		ZUM 1	5 878,8462	
	ZUC 1	31 978,9128				39 276,8833	
		39 016,0469		UOPG ₆ -UE ₆	VÁRIAS	368 250,5540	6 242,4663
UOPG ₃ -UE ₃	ZUH 2	9 727,0721	911,0056	UOPG ₇ -UE ₇	VÁRIAS	344 580,2189	6 315,2882
	ZUM 2	25 995,2884		UOPG ₈ -UE ₈	ZUH 1	5 470,9269	650,7186
		35 722,3605			ZUMC	4 867,9223	
UOPG ₄ -UE ₄	ZUH 2	8 397,0498	548,4050			10 338,8492	
	ZUC 6	4 189,8705		UOPG ₉ -UE ₉	ZUP 5	35 795,0020	870,6196
		12 586,9203		UOPG ₁₀ -UE ₁₀	ZUR 7	96 412,8652	1 835,7627
					TOTAL	996 643,1851	
Notas: (*) – Parcial							
(**) – Parcela nº 1 da ZUP 1 (Quinta do Bosque)							

QUADRO 2.5 - 01

Como prioritárias, são indicadas as seguintes UOPG-UE's: UOPG₈-UE₈ (ZUH 1/ZUMC), UOPG₉-UE₉ (ZUP 5) e UOPG₁₀-UE₁₀ (ZUR 7). Estas três UOPG-UE, não incluídas na proposta do PGUCB de janeiro de 2022, totalizam 137 168,8392 m².

Finalmente:

- a) É de deixar aqui uma referência ao disposto no RJGT, onde se permite que os planos territoriais de âmbito municipal (PMOT), caso do presente PGUCB, podem proceder à desagregação das categorias referidas (UOPG's e UE's) para a qualificação do solo urbano, em subcategorias adequadas às estratégias de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal.
- b) A presente estratégia de privilegiar a implementação do PGUCB através de UOPG-UE's, não deverá invalidar ou obstaculizar uma futura opção – caso de um contexto particular ou de adequação promovida ou reconhecida pela CMCB – pela elaboração de uma UOPG-PP, com a tramitação definida e reconhecida pela legislação relativa aos IGT.



2.6. CONCLUSÕES

A implementação do PP continua, na sequência do PGU ratificado em 1991, a considerar o nível mais detalhado dos instrumentos de gestão territorial (IGT) – o PP, como a alavanca para a gestão e resolução dos conflitos de interesses iminentes dos processos de ordem urbanística; enquanto que no casco urbano (ZUH's, ZUC's e algumas partes das ZUR's) aquele documento deverá tomar formas de “intervenção cirúrgica” qualificadoras do ambiente urbano, no caso das ZUP's, deverão os PP (UOPG-PP) conformar não só as propostas e princípios particulares do presente PGUCB, como as suas próprias formas de resolução ou outras propostas para os problemas enunciados.

Este desiderato também se encontra facilitado pela estabilidade, não só dos limites do perímetro urbano nos últimos trinta anos, como das denominadas ZU, que, apesar das alterações de denominação, transitam do anterior PGU de 1991.

São igualmente definidas Unidades de execução (UOPG-UE), cujos limites abrangem parte de uma única ZU ou de frações de várias ZU, a fim de resolver casos mais prementes, particulares e muito localizados, de condições de habitabilidade ou de desordenamento do tecido urbano.

2.6.1. FINALIDADES E OBJETIVOS

De entre os objetivos da revisão do PGUCB, alguns já enunciados no presente Capítulo, poder-se-ão relevar os seguintes:

- Dar resposta às orientações estratégicas globais e particulares elencadas ao longo do Relatório do PGUCB (nomeadamente nos seus *Capítulo 01* e *Capítulo 02*), e constantes dos documentos aí enunciados;
- Adequação à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais;
- Acomodação do PGUCB ao novo quadro jurídico em vigor nas áreas do urbanismo, ambiente e ordenamento do território, nomeadamente à LBPPSOTU, ao RJIGT e aos critérios de classificação e reclassificação do solo;
- Coerência na consolidação da política e das grandes opções de intervenção, no território do perímetro urbano do PGUCB, face aos bons resultados obtidos nos decénios mais recentes;
- Garantia da continuidade da supressão da perdurável fragmentação territorial ainda existente, através da necessidade de consolidação para sul da via férrea dos espaços mais centrais e consolidados da cidade;
- Operar a uniformização de procedimentos, das normas técnicas – incluído as cartográficas, em que se revelou imperiosa a aquisição de cartografia topográfica vetorial atualizada, organização de dados estatísticos e a adequação a conceitos e vocabulário técnicos a utilizar na elaboração dos planos territoriais;
- Definir a organização espacial do território municipal do perímetro urbano da cidade de Castelo Branco, prosseguindo o equilíbrio da composição urbanística, e as regras a que deve obedecer a estrutura, a ocupação, uso e transformação do solo, bem como a localização das principais infraestruturas e dos equipamentos e verdes de utilização coletiva estruturantes e complementares;
- Consolidar a conceção geral da organização urbana da cidade, designadamente no que diz respeito à consolidação do sistema viário estruturante, da localização dos equipamentos e verdes de utilização coletiva principais, da estrutura ecológica, dos valores culturais e naturais a preservar e requalificar, do zonamento para localização das diversas funções urbanas e do ajustamento dos indicadores e dos parâmetros urbanísticos a aplicar a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- Necessidade de proceder à eventual revogação integral ou parcial dos Planos de Pormenor que se encontrem mais desadequados, desatualizados ou onde as áreas de intervenção já se encontrem consolidadas;
- Ultrapassar o disposto no RJIGT, relativamente à possibilidade da suspensão, a partir de 2020, das normas dos planos territoriais cujas novas regras de classificação e reclassificação do solo não se encontrarem revistas e/ou incluídas/contempladas noutros planos territoriais, estando assim impedidos quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo
- Promover o planeamento urbanístico e uma gestão estratégica dos solos rigorosa;
- Produzir diretamente solo urbanizado – por compra, cedência e expropriação nas ZUP's e por aquisição, para posterior loteamento, dos espaços intersticiais designadamente por cooperativas de habitação e pequenos produtores;
- Dotar todas as ZU de instrumentos de planeamento do território, com especial importância para os UOPG-EU, operações de urbanização (loteamentos) integrados ou futuros PP;
- Dificultar as operações de urbanização avulsas e sem a necessária articulação com os planos de ordenamento do território e com operações de loteamento ou de edificação;
- Dissuadir e/ou impedir loteamentos e obras de construção desenquadradas e mesmo ilegais.



2.6.2. AÇÕES

- Continuar o incremento crescente de adesão a comunidades intermunicipais e aos seus vários programas de intervenção;
- Prover a fiscalização camarária de eficácia efetiva;
- Elaboração emergente das UOPG₈-UE₈ (ZUH 1/ZUMC), UOPG₉-UE₉ (ZUP 5) e UOPG₁₀-UE₁₀ (ZUR 7);
- Revisão por adaptação do PDMCB, de modo a articular o seu conteúdo com a presente proposta de revisão do PGUCB.

2.7. LEGISLAÇÃO, NORMATIVAS E ORIENTAÇÕES APLICÁVEIS

CARTA ADMINISTRATIVA OFICIAL DE PORTUGAL:

- Aviso nº 2349/2021 (DGT), publicado do DR nº 25, 2ª Série, de 05 de fevereiro, nos termos do disposto na alínea l), do nº 2, do artigo 2º, publicado inicialmente no DR nº 30/2012, de 13 de março (atualiza a versão da Carta administrativa oficial de Portugal – CAOP, versão de 2020)

REDE GEODÉSICA E CARTOGRAFIA:

- Decreto-Lei nº 193/95, de 28 de julho – (Princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional)
- Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto – 7ª alteração ao DL nº 193/95
- Decreto-Lei nº 45/2022, de 8 de julho – altera parcialmente o DL nº 130/2019
- Decreto-Lei nº 52/96, de 18 de maio (1ª alteração ao DL nº 193/95)
- Decreto-Lei nº 59/2002, de 15 de março (2ª alteração ao DL nº 193/95)
- Decreto-Lei nº 202/2007, de 25 de maio (3ª alteração ao DL nº 193/95)
- Decreto-Lei nº 180/2009, de 7 de agosto (4ª alteração ao DL nº 193/95)
- Decreto-Lei nº 84/2011, de 20 de junho (5ª alteração ao DL nº 193/95)
- Decreto-Lei nº 141/2014, de 19 de setembro (6ª alteração ao DL nº 193/95)
- Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto (7ª alteração ao DL nº 193/95)
- Decreto Regulamentar nº 5/2009, de 27 de setembro – (Normas técnicas sobre os modelos de dados e sistematização da cartografia gráfica)
- Decreto Regulamentar nº 10/2009, de 29 de maio – (Fixa a cartografia a utilizar nos IGT)
- Declaração de Retificação nº 54/2009, de 28 de julho (Cartografia dos instrumentos do Ordenamento do território)
- Regulamento nº 142/2016, da Direção Geral de Território (DGT), de 9 de fevereiro (Normas e especificações técnicas da cartografia a utilizar na elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais)
- Decreto-Lei nº 143/82, de 26 de abril (Áreas de proteção dos referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em território nacional – RGN e RNGAP)
- DGT e Comissão Nacional do Território – Norma técnica de produção e reprodução das cartas de delimitação da REN, de fevereiro de 2020