



REVISÃO
DO PLANO GERAL
DE URBANIZAÇÃO
DE
CASTELO BRANCO
2023

RELATÓRIO

05

CAPÍTULO 05
EDIFICADO, PATRIMÓNIO
E USO DO SOLO





5.0. ÍNDICE DO CAPÍTULO

CAPÍTULO	DESIGNAÇÃO	PÁGINA
00	ÍNDICE GERAL DA REVISÃO DO PGUCB	
01	ESTRATÉGIAS E OBJETIVOS	
02	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	
03	CARACTERIZAÇÃO BIOFÍSICA	
04	POPULAÇÃO	
05	EDIFICADO, PATRIMÓNIO E USO DO SOLO	
5.0.	ÍNDICE DO CAPÍTULO	3
5.1.	NOTA INTRODUTÓRIA	5
5.2.	INDICAÇÕES METODOLÓGICAS	5
5.3.	EDIFICADO	5
5.3.1.	MORFOLOGIA URBANA	5
5.3.2.	MODELO DE OCUPAÇÃO	6
5.4.	PATRIMÓNIO	7
5.4.1.	PATRIMÓNIO NATURAL	7
5.4.2.	PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO	8
5.4.3.	PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO	8
5.5.	USO DO SOLO	19
5.5.1.	CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO	19
5.5.1.1.	ESTRUTURA DO EDIFICADO	19
5.5.1.2.	DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO	21
5.5.2.	ESPAÇOS CENTRAIS	24
5.5.2.1.	ZONAS URBANAS HISTÓRICAS (ZUH)	24
5.5.2.2.	ZONAS URBANAS MISTAS (ZUM)	29
5.5.3.	ESPAÇOS HABITACIONAIS	32
5.5.3.1.	ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS (ZUC)	32
5.5.3.2.	ZONAS URBANAS A REABILITAR (ZUR)	49
5.5.3.3.	ZONAS URBANAS PLANEADAS (ZUP)	63
5.5.4.	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	72
5.5.4.1.	ZONA URBANA DO MONTE DO CASTELO (ZMC)	72
5.5.5.	USO HABITACIONAL	73
5.5.5.1.	CARACTERIZAÇÃO DO USO HABITACIONAL NA CIDADE	73
5.5.5.2.	REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE	78
5.5.6.	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	78
5.5.6.1.	INDÚSTRIA E A.L.E.C.B.	78
5.5.6.2.	TERCIÁRIO (COMÉRCIO E SERVIÇOS) EXTERIOR À ALECB	83
5.5.7.	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	85
5.5.7.1.	ESPAÇOS TURÍSTICOS	85
5.5.7.2.	ESPAÇOS DE CULTO RELIGIOSO	86
5.5.7.3.	OUTROS USOS	86
5.5.8.	COMPROMISSOS URBANÍSTICOS	89
5.5.9.	CONDICIONANTES URBANÍSTICAS	93
5.6.	DINÂMICA FUNCIONAL	94
5.6.1.	INTRODUÇÃO	94
5.6.2.	BREVE QUADRO GERAL	95
5.6.3.	EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC)	96
5.6.4.	OUTROS EQUIPAMENTOS DE INTERESSE COLETIVO	97
5.6.5.	TERCIÁRIO (COMÉRCIO E SERVIÇOS)	97
5.6.6.	IQUAU (INDICADORES E QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO)	99
5.6.7.	POPULAÇÃO	99
5.6.8.	OUTROS	99
5.6.9.	MAPAS INTEGRADOS	99
5.7.	INDICADORES QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS	100
5.8.	NORMAS A VERTER EM REGULAMENTOS MUNICIPAIS	103
5.9.	CONCLUSÕES	105
5.9.1.	FINALIDADES E OBJETIVOS	105



5.9.2. AÇÕES
5.10. LEGISLAÇÃO, NORMATIVAS E ORIENTAÇÕES APLICÁVEIS

105
106

06 EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC)

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



5.1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente capítulo pretende descrever a situação geral do edificado, do edificado classificado e do uso do solo – funções, no interior da área de intervenção (perímetro urbano) de Castelo Branco – subdivididos em quatro sectores, constituindo um complemento do Capítulo 06 – Equipamentos de utilização coletiva (EUC), sendo que neste, enforca-se sobretudo a instalação física.

Cada um dos sectores é tratado em capítulo ou subcapítulo próprio, apresentando-se, no final, o conjunto de conclusões.

A informação utilizada foi retirada de vários estudos, alguma dela fornecida pelos serviços competentes e complementada pelo trabalho de campo, estando os seus créditos referidos no Capítulo 00 do PGUCB.

5.2. INDICAÇÕES METODOLÓGICAS

Apesar de fundamentais na definição e uso do espaço urbano, constituem os sistemas contemplados neste capítulo, uma preocupação menor – mas não menos importante, da sua definição futura, uma vez que, podendo ser limitadores do desenvolvimento urbano, cabem na sua projeção, definição, programação, construção, exploração/gestão e financiamento, a entidades estranhas ao principal agente sobre o uso do solo urbano: a autarquia. Assim, revela-se este Capítulo mais diagnóstico do que prognóstico e apenas indicativo nas suas propostas (objetivos e ações).

No subcapítulo da “*Dinâmica Funcional*” – completado pelo conteúdo gráfico do Anexo D, estão incluídas as respetivas notas metodológicas e explicadas as razões quer da sua existência quer da sua inserção neste capítulo do PGUCB.

Cabe aqui referir que a sistematização e apresentação das diferentes áreas, como já referido, deverá ser complementar dos estudos do PDMCB e, portanto, evitar duplicação ineficaz de informação.

5.3. EDIFICADO

5.3.1. MORFOLOGIA URBANA

Os conceitos de morfologia ou de morfotipologia urbanas encontram-se associado, neste ponto, ao de um reconhecimento elementar da forma urbana (no todo e nas partes), contemplado também na legislação em vigor, nomeadamente na referente ao RJIGT; a partir da análise das Cartas Militares, dos vários levantamentos aerofotogramétricos, das fotografias aéreas e de trabalho de campo, e tendo como suporte metodológico, definatório e conceptual – embora entendido como de carácter aberto e evolutivo, a publicação da DGOTDU, *Sistema Urbano Nacional – Cidades Médias e Dinâmicas Territoriais*, Coordenação de Teresa S. Marques, Ed. Quaternaire & DGOTDU, Volumes I e II, Lisboa, Outubro 1997 - [32], têm as figurações propostas nesta publicação, tradução na definição das componentes das ZU do PGUCB e consequentes Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG-UE e UOPG-PP).

Como sustentação desta afirmação, transcreve-se a lista de tópicos para leitura das figurações propostas apresentadas naquele documento de trabalho, acompanhadas dos componentes definidos pelo PGUCB, com a introdução das devidas adaptações, decorrentes das alterações introduzidas pelos diplomas instituidores e reguladores dos IGT e dos PMOT (qualificação do uso do solo urbano, através da delimitação das seguintes categorias):

SISTEMA URBANO NACIONAL – CIDADES MÉDIAS E DINÂMICAS TERRITORIAIS:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| - Espaços centrais: | - Centro Histórico/Núcleo Antigo |
| - Espaços habitacionais | - Áreas Urbanas Consolidadas |
| - Espaços de atividades económicas | - Existentes e propostos |
| - Espaços verdes | - Existentes e propostos |
| - Espaços urbanos de baixa densidade | |
| - Espaços de uso especial | - Existentes e propostos |

PUCB:

- Zonas urbanas históricas (ZUH)
- Zonas urbanas mistas (ZUM)
- Zonas urbanas consolidadas (ZUC)
- Zonas urbanas a reabilitar (ZUR)
- Zonas Urbanas planeadas (ZUP)
- ALECB
- Espaços afetos a atividades do sector terciário
- Espaços verdes de utilização coletiva
- Outros espaços verdes
- Zonas urbanas de baixa densidade (ZUMC)
- Espaços de equipamentos
- Espaços de infraestruturas estruturantes territoriais



Assim, continuando a socorrendo-nos do estudo mencionado – e em grande parte transcrevendo-o, podemos sistematizar a abordagem ao reconhecimento morfológico elementar por categorias de zonas urbanas, do seguinte modo:

GLOBAL

O casco urbano e conseqüente perímetro urbanizado "... apresentam um limite muito recortado, de forte sentido morfológico, resultando uma malha urbana consolidada fortemente caracterizada, envolvida por espaços periurbanos, de características rurais ou ruredal, e em que os planos municipais de ordenamento do território preconizam – para além de áreas de expansão aglutinantes das áreas urbanas atuais, a ocupação das áreas intersticiais internas à forma da cidade e resultantes da singularidade do seu atual limite..."; as características deste – estendido com alguma distorção na direção sudoeste/nordeste - , ainda é ampliada pelo contorno da ALECB – forma autónoma desconcertada, a sudoeste da atual área urbana e adjacente a esta, embora sem articulação urbana (fronteira/vedação da EN3).

As áreas não consolidadas ou em consolidação afirmam-se por diversas formas autónomas envolventes à malha consolidada.

Os Equipamentos surgem como formas autónomas mutuamente desconcertadas, localizadas por articulação sequencial ou por interconformação.

Os espaços verdes de grande escala, cujo reconhecimento morfológico elementar apresenta características de semelhança com o dos Equipamentos, participam conjuntamente com os espaços-canal (EN3, variantes viárias e via férrea – embora esta em remissão), nos efeitos de barreira e impasse urbanístico, i. e., as suas estruturas e áreas específicas – lineares no caso destes últimos, a que se somam as respetivas áreas de restrição e servidão pública, impedem articulações urbanísticas diretas, determinando a leitura da cidade por partes.

NÚCLEO HISTÓRICO

Núcleo urbano primordial, facilmente reconhecível, afirmado pelo carácter da malha (estrutura) urbana e pela figuração de raiz medieval (traçado militar templário), com formas marcadas pela especificidade das estruturas perimetrais (estrutura de propriedade) e peculiaridades dos limites confrontantes, constituídos por figurações definidas por acidentes orográficos (muros, vias, escadarias, p.e.).

Significante mais importante da identidade de Castelo Branco, com a cota alta do seu monte do castelo e amplas aberturas perspéticas a nascente, assume-se como o reconhecimento simbólico e imagético da cidade, com a fundamental contribuição do Paço Episcopal, dos espaços verdes do Jardim do Paço Episcopal e da Quinta de Recreio dos Bispos, da Sé concatedral e da arquitectura de maior escala dos séculos XVIII e XIX, de carácter eminentemente urbano, na faixa de encontro da colina com a planura.

ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

Apresentam uma morfologia afirmada pela singularidade do limite - com formas marcadas pela especificidade das estruturas perimetrais (edificado em quarteirão), concertada por articulações sequenciais (sustentadas nos eixos de expansão e dos resultantes do Antepiano da cidade de Castelo Branco, de 1945) e de contigüidade espacial (continuação da configuração dos sistemas reconhecíveis).

Estas áreas desenvolveram-se no sentido nascente/poente e a sul do núcleo antigo até à via férrea.

EXPANSÕES URBANAS EXISTENTES EM CONSOLIDAÇÃO

Se estas áreas, em Castelo Branco, também se caracterizam em parte por uma morfologia afirmada pela singularidade do limite idêntica à das áreas urbanas consolidadas, (quer as planeadas quer as de génese ilegal, no seu traçado predominantemente reticulado) apresentam algumas anamorfozes – áreas desprovidas de formas reconhecíveis ou cujas formas parciais distintas não concorrem a formas conjuntas reconhecíveis, casos de morfologias concertadas por articulações sequenciais e por interconformação espacial e pela ocorrência de formas mutuamente desconcertadas – formas parciais ou singulares que não se agrupam ou desenvolvem sistemas e que participam isoladas no conteúdo das formas conjuntas passíveis de reconhecimento, caso dos EUC.

5.3.2. MODELO DE OCUPAÇÃO

Complementarmente e ainda com o apoio do referido estudo, pode-se caracterizar o(s) modelo(s) de ocupação das diversas categorias de zonas, do seguinte modo:

NÚCLEO HISTÓRICO

O modelo urbanístico dominante (ou o princípio morfotopológico) é, simultaneamente, e dependendo da época de formação, o do quarteirão tradicional encerrado, com áreas de logradouros generosas prevalentes - caracterizado pela malha urbana fortemente afirmada, por uma densidade de ocupação altamente elevada e uma escala de construção variável entre a muito pequena e a média e o do quarteirão reformado – malha urbana também muito afirmada, quarteirão "aberto" prevalente, densidade de ocupação elevada a que se juntam as figurações específicas dos eixos urbanos, do espaço-monumento e da praça urbana. Na área da encosta do Castelo verifica-se um traçado de vias – exclusivamente pedonais ou de circulação mista, irradiante por submissão à torre de menagem/sistema do antigo Palácio dos comendadores da alcáçova, perpendiculares às linhas das cotas de nível topográficas.

De acordo com a nomenclatura instituída pelo sistema Corine Land Cover (ver Desenho nº D 04 – "Planta da situação existente", utilizada na descrição das classes da Carta de uso e ocupação do solo (COS) de Portugal continental para 2018 – consultar subcapítulo "Usos não urbanos" do



presente Capítulo e respetivo Quadro - são áreas de tecido edificado contínuo (Nível de detalhe 3), predominantemente horizontal (Nível de detalhe 4), o que significa que os edifícios com altura inferior a 3 andares ocupam uma superfície igual ou superior a 50% da parcela.

ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

O modelo urbanístico dominante é do quarteirão, com as áreas públicas e privadas bem definidas – malha urbana também muito afirmada, quarteirão “aberto” prevalecente, densidade de ocupação elevada a que se juntam as figurações específicas dos eixos urbanos da praça urbana e da pequena alameda.

De acordo com a COS 2018, são áreas de tecido edificado contínuo, mas predominantemente vertical, o que significa que os edifícios com altura igual ou superior a 3 andares ocupam uma superfície igual ou superior a 50% da parcela.

EXPANSÕES URBANAS EXISTENTES

Estas áreas apresentam frentes urbanas recorrentes – estruturadas por ocupações lineares (edificação periférica aos elementos do traçado viário), geralmente estabelecidas na respetiva sequência espacial, ocupações suburbanas em bolsas – com áreas resultantes de operações urbanísticas específicas definidas, na correspondência a programas de alojamento unifamiliar (loteamentos) individualizados – alguns, como as ZUR, com casos de génese ilegal, ou por recurso a frentes urbanas recorrentes de tipologias diferenciadas, mas conformando bolsas com formas parciais autonomizáveis e planeadas, e que contribuem, pela sua localização no contexto do território urbano, para a definição do limite da cidade existente (Quinta da Torre/Quinta da Granja/Quinta das Violetas, ou Quinta da Carapalha e Quinta Pires Marques, p.e.).

De acordo com a COS 2018:

- Ao primeiro conjunto, correspondem, na sua maioria, áreas de tecido edificado descontínuo e/ou descontínuo esparso – áreas de tecido edificado na sua maior parte ocupadas por construções do tipo residencial - ou de mosaicos culturais e parcelares complexos – áreas de uso agrícola nas quais ocorrem mosaicos de parcelas inferiores a 1 Ha, ou de espaços vazios sem edificado.

- Ao segundo conjunto, correspondem, na sua maioria – áreas de tecido edificado contínuo – com uma superfície total impermeabilizada igual ou superior a 80%, alternando entre a predominantemente horizontal ou vertical.

Para a totalidade de edificações – 6 488 (das quais 317 – 4,9 %, da ALECB), contribuem as diversas ZU, com os seguintes valores, referentes a 2016:

- Zonas urbanas históricas (ZUH)	- 1 089 (16,8 %);
- Zonas urbanas mistas (ZUM)	- 317 (4,9 %);
- Zonas urbanas consolidadas (ZUC)	- 3 353 (51,7 %);
- Zonas urbanas a reabilitar (ZUR)	- 2 067 (31,9 %);
- Zonas urbanas planeadas (ZUP)	- 101 (1,6 %);
- Zona urbana de baixa densidade (ZUMC)	- 40 (0,6 %).

5.4. PATRIMÓNIO

5.4.1. PATRIMÓNIO NATURAL

Constituem, pela legislação em vigor, a rede fundamental da Conservação da Natureza:

- As Áreas Protegidas de âmbito nacional, regional e local, com a tipologia prevista na lei;
- Os Sítios da Lista Nacional de Sítios e as Zonas de Proteção Especial (ZPE), integradas no processo de constituição da Rede Natura 2000;
- Outras áreas classificadas ao abrigo de convenções internacionais;
- A Reserva Ecológica Nacional (REN);
- O Domínio Público Hídrico;
- A Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Os geossítios e geomonumentos do Barrocal (PUE2.1).

Na área do perímetro urbano de Castelo Branco, não existem quaisquer áreas delimitadas referentes às entidades estipuladas nos seis primeiros itens, embora no caso da RAN esse quadro decorra da decisão de desclassificação por localização em áreas urbanas. Quanto ao último, é abordado e desenvolvido no Capítulo 03 – «Caracterização Biofísica» do presente Relatório.

Como elemento particular e único, a área do Barrocal evidencia-se – sendo que a total preservação dos seus cerca de 50 hectares, se constituiu como um objetivo fundamental para a classificação como geomonumento, de modo a poder integrar um território já classificado pela UNESCO como é o Geoparque Naturtejo. Este conjunto apresenta mais de 170 geossítios e 16 geomonumentos, que será automaticamente classificado como monumento quando obtiver a sua certificação de inclusão no Geoparque Naturtejo. Na Planta de zonamento e no Regulamento do PGUCB, esta área vem designada com a qualificação de categoria de solo urbano de “Espaço verde de utilização colectiva” como de “Parque urbano estruturante – nível 2º».



5.4.2. PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

A Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural (LBPRVPC), integra todo o património e imóveis com valor cultural. Constituem esta classe, todos os imóveis que, do ponto de vista histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, são particularmente notáveis pela sua antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade, e por isso devem ser objeto de especial atenção e valorização.

Segundo as investigações e trabalhos da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), e em relação aos vários tipos de património arqueológico inventariado na área do PGUCB (Anta, Inscrição, Barragem, Vestígios Diversos, Achado Isolado, Ponte, Vestígios de Superfície, Via, Necrópole, Capela, Menir, Cromeleque, Fonte, Forno, Igreja, Indeterminado, Povoado Fortificado, Castelo, Arte Rupestre, Lagar, Lagareta, Mamoa, Vila, Sepultura, Casal Rústico, Povoado e Estação Livre), encontram-se os seguintes:

CNS	SÍTIOS	TIPO	PRECISÃO	OBSERVAÇÕES
263	Castelo	Castelo e muralhas do Castelo	Hectométrica	
1681	Barrocal	Povoado (Idade do bronze)	Bibliográfica	
4177*	Cemitério Municipal	Necrópole	A confirmar	
4181	Junto à Sé de Castelo Branco/Igreja de São Miguel, matriz de Castelo Branco	Via romana (junto à Sé)	Toponímica	
4183*	Qtª Pires Marques	Vestígios diversos do Neolítico	A confirmar	
4184	Qtª do Jardim	Lagares (Idade média)	A confirmar	
4189	Adro da Sé de Castelo Branco/Igreja de São Miguel, matriz de Castelo Branco	Necrópole quinhentista	Bibliográfica	
4201*	Ribª das Perdizes	Sepultura	A confirmar	

Notas: (*) - Localiza-se fora do perímetro urbano do PGUCB

QUADRO 5.4.2 – 1 Fontes: DGPC e PDMCB

Todos os que puderam ser identificados e localizados (sítio catalogado), encontram-se aqui incluídos, com a respetiva referência ao Código Nacional de Sítio (CNS).

5.4.3. PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO

Os bens imóveis classificados no Perímetro Urbano do PGUCB, como Monumentos Nacionais (MN), são:

- Cruzeiro de Castelo Branco ou de São João (arquitectura religiosa/cruzeiro) – ID 70 389, Despacho de 16 de junho de 1910;
- Paço Episcopal de Castelo Branco, incluindo o Jardim Episcopal e o passadiço (arquitectura religiosa/Paço), pelo Decreto nº 15/2018, de 18 de maio;
- Sé de Castelo Branco, igreja de São Miguel, matriz de Castelo Branco (arquitectura religiosa/Igreja) - ID 73 972, Decreto nº 10/2021, DR 1ª Série, nº 109, de 7 de junho.

Os bens imóveis classificados no Perímetro Urbano do PGUCB, como Imóveis de Interesse Público (IIP), são:

- Casa do Arco do Bispo ou Casa do Arco da Pelame (arquitectura civil/casa) - ID 72 199, Despacho 5/2002, de 19 de fevereiro;
- Chafariz de S. Marcos (arquitectura civil/Chafariz) - ID 73 970, Despacho 95/78, de 12 de setembro;
- Antigo palácio dos viscondes de Portalegre (arquitectura civil/edifício) – ID 73 971, Despacho 95/78, de 12 de setembro.

O bem imóvel classificado no Perímetro Urbano do PGUCB, como Monumento de Interesse Público (MIP), é:

- Edifício da Caixa Geral de Depósitos (arquitectura civil/edifício) – Portaria nº 630/2012, DR, 2ª Série, nº 211, de 31 de outubro.

Os bens imóveis classificados no Perímetro Urbano do PGUCB, como Monumentos de Interesse Municipal (MIM), são:

- Antigo Solar dos Viscondes de Oleiros (arquitectura civil/edifício) - ID 71 599, Lei nº 107/2001, DR, 1ª Série - A, nº 209 de 8 de setembro;
- Capela da Nª Srª da Piedade (arquitectura religiosa/capela) - ID 71 600, Lei nº 107/2001, DR, 1ª Série - A, nº 209 de 8 de setembro;
- Capela do Espírito Santo (arquitectura religiosa/capela) - ID 71 601, Lei nº 107/2001, DR, 1ª Série - A, nº 209 de 8 de setembro;
- Parte remanescente de palácio do século XVIII, Rua dos Cavaleiros (Arquitectura Civil/Palácio) – ID 71 639, Edital nº 75/2004, da CM de Castelo Branco, de 2 de abril de 2004;
- Convento e Igreja da Graça (Stª Antónia dos Capuchos) Aviso nº 6771/2020, da CM de Castelo Branco, de 3 de abril e Proposta de classificação de 17 de novembro de 2017.

Abaixo encontra-se inserido o quadro com as áreas das Zonas Gerais de Proteção (ZGP) dos Imóveis classificados e localizados na área do perímetro urbano do PGUCB (vide Regulamento e desenho D 01, “Planta de condicionantes do PGUCB”) com a respetiva Zona geral de proteção (ZGP).



ZONAS GERAIS DE PROTEÇÃO (ZGP) DOS BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS NO PERÍMETRO URBANO DO PGUCB											
MN			IIP			MIP			MIM		
REF ^a	COBSIG	ÁREA (m ²)	REF ^a	COBSIG	ÁREA (m ²)	REF ^a	COBSIG	ÁREA (m ²)	REF ^a	COBSIG	ÁREA (m ²)
MN ₁	TE-3 807	43 259,7669	IIP ₁	ED-33 160	22 295,6918	MIP ₁	ED-29472	Ver IIP ₃	MIM ₁	ED-87 336	Ver IIP ₃
MN ₂			MIM ₄	ED-88 925					MIM ₂	ED-28 131	10 871,3857
MN ₃	ED-34 313	20 479,4574	IIP ₂	-	7 853,9816				MIM ₃	ED-28 879	11 958,1137
			IIP ₃	ED-30 131	42 057,9805				MIM ₄	ED-88 925	Ver IIP ₁
			MIP ₁	ED-29472					MIM ₅	ED-36 456	1 863,8266
			MIM ₁	ED-87 336		ED-34 789					
SUB-TOTAL									160 640,2042		
Notas:											

QUADRO 5.4 3.- 01

Foram recentemente arquivados, após despachos de abertura no início deste século, "...atendendo à existência de deficiências de instrução consideradas insanáveis em tempo útil...", os seguintes processos de proposta de classificação:

- Castelo de Castelo Branco e segunda cintura de muralhas/Castelo dos Templários (arquitetura militar/castelo) – Despacho de abertura de 17 de maio de 2000;
- Portal principal e Porta de Roma da antiga Quinta do Paço Episcopal de Castelo Branco (arquitetura religiosa/portal) – Despacho de abertura de 30 de novembro de 2001.

No presente momento, no Perímetro Urbano do PGUCB, não se verifica qualquer processo de proposta para classificação para bens imóveis e conjuntos edificados com interesse histórico, arquitetónico e/ou ambiental, em vias de classificação (IVC).

OUTRAS CONSTRUÇÕES E CONJUNTOS NOTÁVEIS, ASSINALADOS, DE INTERESSE MUNICIPAL, NÃO INVENTARIADOS OU CLASSIFICADOS

A cidade de Castelo Branco não apresenta um conjunto significativo de edifícios de notável interesse histórico, prevalecendo muito mais o conjunto (sintagma) do que o singular (paradigma) - vide, p. e., a zona da judiaria, ou o espaço do denominado casco urbano; deste modo, a necessidade de preservação e revalorização ainda se tornam mais prementes e o cuidado no equilíbrio urbanístico, no desenho urbano e na qualificação técnica, fundamentais. Urge, assim, iniciar processos de inventariação que conduzam mais tarde a uma classificação efetiva – são incompreensíveis razões apontadas do tipo «... atendendo à existência de deficiências de instrução consideradas insanáveis em tempo útil...», especialmente aqueles que evidenciem um valor patrimonial único e determinante para a respetiva identificação do seu valor regional (caso, por exemplo, dos imóveis que apresentem na sua edificação, elementos idiossincráticos e portados e janelas quinhentistas ou varandas alpendradas ou das derradeiras cinco chaminés industriais não restauradas no perímetro urbano do PGUCB), de modo a poderem ser preservados, defendidos e valorizados na memória coletiva de Castelo Branco e adquiram as disposições previstas na Lei do Património Cultural Português (LPCP)

Assim, após os trabalhos de campo da equipa do PGUCB e o cruzamento dos dados com o de várias publicações – algumas financiadas pela CMCB, Ordem dos Arquitetos, Programa "Pólis" e Instituto Politécnico de Castelo Branco (IPCB), apesar de não se encontrarem classificados, são propostos uma série de imóveis, conjuntos, elementos notáveis de edificações e bens culturais, passíveis de integrar a futura *Carta do património cultural de Castelo Branco*, que, a par dos denominados "*Património inventariado – Património natural*", e do "*Património – Património arqueológico*", se constituem como fundamentais para a compreensão referencial da história de Castelo Branco, particulares nas suas características e idiossincrasias, na sua qualidade de obras de autor e de locais de referência construtiva e/ou de relação com o espaço urbano. Já vai sendo tarde para ultrapassar a inação na área das propostas de inventariação para, pelo menos, futuras classificações como valores patrimoniais concelhios.

Infelizmente, como referido, pelo disposto na LPCP – que apenas define dois tipos de qualificação processualmente sequenciais difíceis e morosos (inventariação para posterior classificação), presentemente, não se podem incluir quaisquer outros imóveis ou elementos com interesse patrimonial, na listagem dos imóveis classificados. No entanto, foi elaborada uma listagem aberta, por ordem cronológica, de imóveis, conjunto de imóveis e edificações (apelidemo-los de «assinalados», dada a impossibilidade de os referenciar como inventariados ou classificados), na área do perímetro urbano do PGUCB), com a qualidade e atributos adequados, conforme referido no paragrafo anterior, na futura *Carta do património cultural de Castelo Branco*:

ATÉ AO FIM DO SÉCULO XV:

- Castelo de Castelo Branco e segunda cintura de muralhas/Castelo dos Templários, monte do castelo
- Torre de menagem/Alcáçova/ sistema do antigo Palácio dos comendadores
- Sé de Castelo Branco/Igreja de São Miguel, matriz de Castelo Branco, Largo da Sé
- Casa do Arco do Bispo ou Casa do Arco da Pelame, Praça Luís de Camões, nº 16
- Igreja de Santa Maria do Castelo, recinto do castelo
- Antiga sinagoga – Rua da Misericórdia, nº 12
- Capela de N^a Sr^a da Piedade, Largo de N^a Sr^a da Piedade
- Torre do Relógio – Rua do Relógio
- Cruzeiro de Castelo Branco ou de São João



- Portados e/ou janelas quinhentistas (ver o Anexo IV do Regulamento do PGUCB)

SÉCULOS XVI-XVII:

- Capela do Hospital Velho, Vizinhança do Convento da Graça (Mina)
- Convento e Igreja da Graça (Stº António dos Capuchos), Largo Dr. José Lopes Dias
- Capela do Espírito Santo, Largo do Espírito Santo
- Convento de Santo António dos Capuchos, Largo de Stº António (Estabelecimento prisional)
- Paço Episcopal de Castelo Branco
- Chafariz de São Marcos, Largo de São Marcos
- Portal principal e Porta de Roma da antiga Quinta do Paço Episcopal de Castelo Branco, Rua Bartolomeu da Costa
- Jardim, Horta e Bosque dos Loureiros, Rua Bartolomeu da Costa/Rua Arrabalde dos Açougues
- Imóvel oitocentista, Rua Tenente Valadim, nºs 45/53
- Imóvel oitocentista, Largo de São João, nºs 14/15
- Imóvel oitocentista, Rua Bartolomeu da Costa, nºs 1/5 (Centro de Interpretação do Jardim do Paço)
- Igreja da Misericórdia Velha, Rua da Misericórdia, nº 8
- Casa quinhentista, Rua de Stª Maria, nºs 68/74
- Capela de S. Marcos, Rua S. João de Deus
- Antiga *Domus Municipalis*/Biblioteca Municipal, Praça Luís Vaz de Camões (Centro de Interpretação do Bordado de Castelo Branco)
- Antigo celeiro da Ordem de Cristo, Rua de Stª Maria, nº 124
- Edifício seiscentista, Rua de Stª Maria, nº 91/97
- Palácio dos Barões de Castelo Novo (Solar dos Cardozos), Rua do Arco do Bispo, nº 10/12/14

SÉCULO XVIII:

- Solar dos Viscondes de Oleiros, Largo do Município
- Palácio dos Viscondes de Portalegre, Rua da Bela Vista
- Edifício do recolhimento de Stª Maria Madalena, Rua dos Cavaleiros, nºs 23/25
- Solar dos Tavares Pessoa de Amorim, Rua do Pina, nº 8/14
- Solar dos Bejas, Rua do Muro, nº 24
- Palácio dos Barões de Castelo Novo, Rua do Pina, nº 13/15 e R. João Carlos Abrunhosa, nº 52
- Alpendradas (ver o Anexo V do Regulamento do PGUCB)

SÉCULO XIX

- Palácio dos Beja e Sousa, Rua d'Ega, nºs 20/26
- Casa apalaçada de Alexandre de Almeida Garrett, Largo de São João nºs 16/19
- Antigo Quartel do Regimento de Cavalaria de Castelo Branco nº 8, ou Quartel da Devesa, Campo dos Mártires da Pátria
- Casa apalaçada de José de Almeida Garrett, Rua de S. Sebastião, nºs 27/37
- Solar dos Caldeiras Pedrosos, Quinta da Alegria, Rua da Graça
- Solar dos Viscondes de Castelo Branco, Quinta da Fonte Nova
- Fontanário da Mina, Rua da Graça, gaveto com a Rua do Bairro da Mina
- Chafariz da Mina, Rua da Graça
- Casa apalaçada de Francisco Tavares Proença, Rua de S. Sebastião nºs 39/47
- Edifício "abrasileirado" da Quinta das Isabeldeiras, E.N. 233, Quinta das Isabeldeiras
- Casa abrasileirada, Quinta das Violetas
- Dois imóveis isolados idiossincráticos, Quinta do Jardim
- Casa senhorial, Sítio do Lagar do Burro
- Casa apalaçada de Paiva Morão, Rua de A. Morão, nºs 33/41
- Escola do Conde de Ferreira, Rua de Acesso ao Castelo dos Templários/Recinto do Castelo
- Palácio de Rafael José da Cunha, Pç. Luís Vaz de Camões, nºs 1/5 (Arquivo Distrital)
- Casa abrasileirada de José Lopes Burgos, Ex-EN 18/Av. Infante de Sagres
- Antigo Teatro de Castelo Branco, Largo da Sé (Conservatório regional de música)
- Casa apalaçada do "Barão do Sal", Largo de D. José, nºs 1/4 e Rua do Pina, nº 2/6
- Cocheira e ponte rotativa de locomotivas, Estação de Caminho de Ferro de Castelo Branco
- Casa apalaçada da família Abrunhoza, Antiga R. do Saco (Bar República)

SÉCULO XX-XXI (Até 2016):

- Casa de José Maria Lopes Puppe, Rua de Stª Maria, nºs 123/127
- Casa de Gonçalo de Almeida Garrett, Rua Mouzinho Magro, nº 2 e Rua D. Dinis, nºs 1/5
- Imóvel na Quinta do Moinho Velho, Rua Engº Vaz da Silva, nº 15
- Chaminés industriais, Rua Pedro da Fonseca (Antiga Metalúrgica), Rua da Granja (39. 824564, -7.500814), Tv. da Rua da Mina da Cova do Gato, Rua Adelino Semedo Barata (39. 817637, -7.489110)
- Ex-edifício do Ex-Banco Nacional Ultramarino, Largo da Sé
- Antigo Edifício dos Correios, Largo da Sé, nºs 11/13 (Galeria Municipal de Arte)
- Agência do Banco de Portugal, Praça do Comércio/R. do Pina/Rua Presidente Sidónio Pais
- Edifício da família Grave, Rua de Stº António, nºs 67/69 e Campo dos Mártires da Pátria
- Edifício da Casa Zarita, Rua da Bela Vista e R. de S. Jorge, nºs 1/5



- Construção isolada na zona do Matadouro, Acesso pela Tv. do Matadouro, nº 9
- Edifício principal do Liceu de Nuno Álvares, Av. de Nuno Álvares
- Antiga Cadeia Comarcã, Rua da Cadeia (Arquivo municipal)
- Edifício de Cruz, Cardoso e Cª, Av. Gen. Humberto Delgado, nº 92 e Cpº dos Mártires da Pátria
- Cine-Teatro Avenida, Av. Gen. Humberto Delgado/ gaveto com a Rua do Saibreiro
- Igreja de Nª Srª de Fátima (Redentoristas), Av. Nuno Álvares
- Colégio de Nª Srª do Rosário, Rua Conselheiro Albuquerque, nº 23
- Mercado Municipal, Av. 1º de Maio
- Antigo Edifício da Junta de Província, Praça Rª Dª Leonor
- Escola Superior de Saúde Dr. Lopes Dias, Largo Dr. José Lopes Dias
- Imóvel do Bairro do Barrocal, Rua D do Barrocal (A sul da estação ferroviária)
- Posto Médico (CAT), Rua Engº Frederico Ulrich, nº 47
- Escola Comercial e Industrial/Escola Secundária Amato Lusitano, Av. Pedro Álvares Cabral
- Palácio da Justiça, Praça do Município
- Edifício da Segurança Social, Rua da Carapalha, nº 5
- Edifícios e Torre de São Tiago, Av. Pedro Álvares Cabral/Av. Afonso de Paiva
- Escola Superior de Educação, Rua Pedro da Fonseca
- Instituto Português da Juventude, Rua Dr. Francisco José Palmeiro
- Residência de Estudantes do IPCB, Av. Rotary (Edifício Prof. Dr. Vergílio de Andrade)
- Edifício da Antiga Junta Autónoma das Estradas, Estrada de Montalvão (Comando Distrital da P.S.P.)
- Infantário da Granja (nº 2), Rua Dr. Francisco Robalo Guedes - Granja de Cima
- Residência de Estudantes do IPCB, Rua Dr. Fº Robalo Guedes (Edifício Prof. Dr. Eduardo Marçal Grilo)
- Centro de Cultura Contemporânea de Castelo Branco, Rua Cadetes de Toledo
- Biblioteca Municipal de Castelo Branco, Praça 25 de Abril
- Edifício dos Registos, Praça 25 de Abril

CONJUNTOS ARQUITETÓNICOS

Constituem também conjuntos de significativo valor de referência arquitetónica, de conjunto e qualificadores do espaço urbano, para além dos categorizados, conforme disposições do presente Regulamento, como Imóveis notáveis, Imóveis de interesse, Imóveis de conjunto, Imóveis sem interesse e Imóveis dissonantes, os seguintes:

- Edifícios de habitação social coletiva, Av. Gen. Humberto Delgado, nº 10 a 14 e nº 15 a 21
- Edifícios da Praça do Município, edificado da Rua Sidónio Pais, nºs 1 a 13/Alameda da Liberdade, nºs 7 a 35
- Edifícios para habitação unifamiliar isolada – Av. Nuno Álvares, nº 12 a 34
- Edifícios de habitação unifamiliar social em banda Rua das Damas, nº 20 a nº 34
- Edifícios da casa apalaçada de Ruivo Godinho, edificado da Rua J. A. Morão, nºs 28 a 46, Rua Elias Garcia, nºs 8 a 14 e Rua da Quinta Nova, nºs 5 a 23

Segue-se, devidamente organizada, sistematizada e georreferenciada, a listagem dos edifícios atrás elencados, que, após os trabalhos de campo da equipa do PGUCB e respetivo cruzamento com os trabalhos efetuados pela CMCB, Ordem dos Arquitetos, Programa “Pólis” e Instituto Politécnico de Castelo Branco (IPCB), apesar de não se encontrarem classificados, são propostos para integrar a futura *Carta do Património cultural de Castelo Branco*. A listagem encontra-se repartida em duas – incluídas ou não nas áreas das ZUH (ZUH 1 e ZUH 2), por motivos meramente operacionais, pois estas duas ZU encontram-se maioritariamente abrangidas pelo *PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco*, aprovado e ratificado pela RCM 49/2003, de 28 de fevereiro de 2003, publicado no DR nº 76, Iª S-B, em 31 de março de 2003. Assim, temos:

PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO (Imóveis ou edificações, incluídos no perímetro das ZUH)

PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO - IMÓVEIS OU EDIFICAÇÕES INCLUÍDOS NO PERÍMETRO DAS ZUH (ZUH1 E ZUH 2) -		
CODSIG	DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
	Castelo dos Templários e Torre de menagem	Alcáçova do Castelo (39. 825419, -7.496235)
	Segunda cintura de muralhas do Castelo	Monte do Castelo
ED-32 835	Igreja de Santa Maria do Castelo	Recinto do Castelo
ED-34 647	Antiga sinagoga	Rua da Misericórdia, nº 12
ED-32 839	Torre do Relógio	Rua do Relógio
ED-36 789	Capela do Hospital Velho	Vizinhança do Convento da Graça (Mina)
	Portal principal e Porta de Roma da antiga Quinta do Paço Episcopal de Castelo Branco	Rua Bartolomeu da Costa (39. 828112, -7.493741)
TE-623	Jardim, Horta e Bosque dos Loureiros	Rua Bartolomeu da Costa/Rua Arrabalde dos Açougues
ED-39 385	Imóvel oitocentista	Rua Tenente Valadim, nºs 45/53
ED-35 275	Imóvel oitocentista	Largo de São João, nºs 14/15
ED-35 499	Imóvel oitocentista	Rua Bartolomeu da Costa, nºs 1/5 (Centro de Interpretação - Jardim do Paço)
ED-34 442	Igreja da Misericórdia Velha	Rua da Misericórdia, nº 8
ED-31 084	Casa quinhentista	Rua de Stª Maria, nºs 68/74
ED-31 812	Capela de S. Marcos	Rua S. João de Deus
ED-3 2805	Antiga <i>Domus Municipalis</i> /Biblioteca Municipal	Praça Luís Vaz de Camões (Centro de Interpretação do Bordado de Castelo Branco)
ED-32 525	Antigo celeiro da Ordem de Cristo	Rua de Santa Maria, nº 124



ED-31 291	Edifício seiscentista	Rua de Stª Maria, nº 91/97
ED-33 522	Palácio dos Barões de Castelo Novo (Solar dos Cardozos)	Rua do Arco do Bispo, nº 10
ED-33 645		Rua do Arco do Bispo, nº 12
ED-33 790		Rua do Arco do Bispo, nº 14
ED-32 906	Solar dos Tavares Pessoa de Amorim	Rua do Pina, nºs 8/14
ED-34 442	Solar dos Bejas	Rua do Muro, nº 24
ED-88 078		Rua do Muro, nº 26
ED-32 634	Palácio dos Barões de Castelo Novo	Rua do Pina, nºs 13/15
ED-32 411		Rua João Carlos Abrunhosa, nº 52
ED-34 784	Palácio dos Beja e Sousa	Rua d'Ega, nºs 20/26
ED-35 449	Casa apalaçada de Alexandre de Almeida Garrett	Largo de São João nºs 16/19
ED-89 097	Antigo Quartel do Regimento de Cavalaria nº 8 de Castelo Branco ou Quartel da Devesa	Campo dos Mártires da Pátria
ED-33 462	Casa apalaçada de José de Almeida Garrett	Rua de S. Sebastião, nºs 27/37
ED-33 789	Casa apalaçada de Francisco Tavares Proença	Rua de S. Sebastião nºs 39/47
ED-32 780	Casa apalaçada de Paiva Morão	Rua de A. Morão, nºs 33/41
ED-32 962	Escola do Conde de Ferreira	Rua de Acesso ao Castelo dos Templários/Recinto do Castelo
ED-32 872	Palácio de Rafael José da Cunha	Pç. Luís Vaz de Camões, nºs 1/5 (Arquivo Distrital)
ED-34 848	Antigo Teatro de Castelo Branco	Largo da Sé (Conservatório regional de música)
ED-16 537	Casa apalaçada do "Barão do Sal"	Largo de D. José, nºs 1/4 e Rua do Pina, nº 2/6
ED-32 423	Casa apalaçada da família Abrunhosa	Antiga R. do Saco (Bar República)
ED-32 394		
ED-32 351	Casa de José Maria Lopes Puppe	Rua de Stª Maria, nºs 123/127
ED-30 985	Casa de Gonçalo de Almeida Garrett	Rua Mouzinho Magro, nº 2 e Rua D. Dinis, nºs 1/5
ED-34 050	Ex-edifício do Ex-Banco Nacional Ultramarino	Largo da Sé
ED-34 640	Antigo Edifício dos Correios	Largo da Sé, nºs 11/13 (Galeria Municipal de Arte)
ED-32 661	Agência do Banco de Portugal	Praça do Comércio/R. do Pina/Rua Presidente Sidónio Pais
ED-31 606	Edifício da família Grave	Rua de Stº António, nºs 67/69 e Campo dos Mártires da Pátria
ED-30 351	Edifício da Casa Zarita	Rua da Bela Vista e R. de S. Jorge, nºs 1/5
ED-30 685	Edifício de Cruz, Cardoso e Cª	Av. Gen. Humberto Delgado, nº 92 e Cpº dos Mártires da Pátria
ED-87 374	Cine-Teatro Avenida	Av. Gen. Humberto Delgado/ gaveto com a Rua do Saibreiro
ED-30 643	Palácio da Justiça	Praça do Município

**PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO
- CONJUNTOS DE IMÓVEIS INCLUIDOS NO PERÍMETRO DAS ZUH (ZUH 1 E ZUH 2) -**

CODSIG	DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ED-90 302 ED-31 419 ED-31 803 ED-32 061 ED-32 332	Conjunto de edifícios da Praça do Município (Alameda da Liberdade e Av. Sidónio Pais)	Alameda da Liberdade, nºs 7/9/11/13 Alameda da Liberdade, nºs 15/17/19/21/23 Alameda da Liberdade, nºs 25/27/29/31/33/35 (Antiga Casa Africana) Av. Sidónio Pais, nºs 1/3/5 Av. Sidónio Pais, nºs 7/9/11/13
ED-33 130 ED-32 991 ED-33 251 ED-33 371 ED-33 403	Casa apalaçada de Ruivo Godinho	Rua J. A. Morão nºs 28/30/32/34/36/38/40/42/44 Rua J. A. Morão nº 46 e Rua Elias Garcia, nº 8 Rua Elias Garcia, nº 12 Rua Elias Garcia nº 14 e Rua da Quinta Nova, nºs 19/21/23 Rua da Quinta Nova, nºs 5/7/9/11/13/15/17

QUADRO 5.4.3.-02

**PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO
(Imóveis ou edificações, não incluídos no perímetro das ZUH)**

PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO - IMÓVEIS OU EDIFICAÇÕES NÃO INCLUIDOS NO PERÍMETRO DAS ZUH (ZUH 1 E ZUH 2) -		
CODSIG	DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ED-34 789	Convento de Santo António dos Capuchos	Largo de Stº António (Estabelecimento prisional)
ED-36 551	Solar dos Caldeiras Pedrosos	Quinta da Alegria, Rua da Graça
ED-36 595	Solar dos Viscondes de Castelo Branco	Quinta da Fonte Nova
ED-89 003	Fontanário da Mina	Rua da Graça, gaveto com a Rua do Bairro da Mina
ED-89 004	Chafariz da Mina	Rua da Graça
ED-36 158	Edifício "abrasileirado" da Quinta das Isabeldeiras	E.N. 233, Quinta das Isabeldeiras
ED-33 097	Casa abrasileirada	Quinta das Violetas
ED-36 785 ED-37 185	Dois imóveis isolados idiossincráticos	Quinta do Jardim
ED-37 703	Casa senhorial	Sítio do Lagar do Burro
ED-25 462	Casa abrasileirada de José Lopes Burgos	Ex-EN 18/Av. Infante de Sagres
ED-24 698	Cocheiras e ponte rotativa de locomotivas	Estação de Caminho de Ferro de Castelo Branco
ED-61 979	Imóvel na Quinta do Moinho Velho	Rua Engº Vaz da Silva, nº 15
ED-34 808	Casa de Stª Maria	Gaveto da Rua das Damas e Rua Cônego José Dias Júnior
ED-31 594	Construção isolada na zona do Matadouro	Acesso pela Tv. do Matadouro, nº 9
ED-27 197	Edifício principal do Liceu de Nuno Álvares	Av. de Nuno Álvares
ED-35 718	Antiga Cadeia Comarcã	Rua da Cadeia (Arquivo municipal)
ED-30 685	Edifício de Cruz, Cardoso e Cª	Av. Gen. Humberto Delgado, nº 92 e Cpº dos Mártires da Pátria
ED-87 374	Cine-Teatro Avenida	Av. Gen. Humberto Delgado/ gaveto com a Rua do Saibreiro
ED-27 124	Igreja de Nª Srª de Fátima (Redentoristas)	Av. Nuno Álvares
ED-26 281	Colégio de Nª Srª do Rosário	Rua Conselheiro Albuquerque, nº 23
ED-28 562	Mercado Municipal	Av. 1º de Maio



ED-26 138	Antigo Edifício da Junta de Província	Praça Rª Dª Leonor
ED-36 551	Escola Superior de Saúde Dr. Lopes Dias	Largo Dr. José Lopes Dias
ED-24 345	Imóvel do Bairro do Barrocal	Rua D do Barrocal (A sul da estação ferroviária)
ED-28 307	Posto Médico (CAT)	Rua Engº Frederico Ulrich, nº 47
ED-28 375		
ED-27 231	Escola Comercial e Industrial/Escola Secundária Amato Lusitano	Av. Pedro Álvares Cabral
ED-26 127	Edifício da Segurança Social	Rua da Carpalha, nº 5
ED-26 470	Edifícios e Torre de São Tiago	Av. Pedro Álvares Cabral/Av. Afonso de Paiva
ED-26 407		
ED-25 399	Escola Superior de Educação	Rua Pedro da Fonseca
ED-27 694	Instituto Português da Juventude	Rua Dr. Francisco José Palmeiro
ED-30 274	Residência de Estudantes do IPCB	Av. Rotary (Edifício Prof. Dr. Vergílio de Andrade)
ED-30 479		
ED-22 370	Edifício da Antiga Junta Autónoma das Estradas	Estrada de Montalvão (Comando Distrital da P.S.P.)
ED-31 538	Infantário da Granja (nº 2)	Rua Dr. Francisco Robalo Guedes - Granja de Cima
ED-30 627	Residência de Estudantes do IPCB	Rua Dr. Fº Robalo Guedes (Edifício Prof. Dr. Eduardo Marçal Grilo)
ED-30 162	Centro de Cultura Contemporânea de Castelo Branco	Rua Cadetes de Toledo
ED-29 261	Biblioteca Municipal de Castelo Branco	Praça 25 de Abril
ED-29 747		
ED-29 538	Edifício dos Registos	Praça 25 de Abril
PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO - CHAMINÉS INDUSTRIAIS NÃO INCLUÍDAS NO PERÍMETRO DAS ZUH (ZUH1 E ZUH 2) -		
CODSIG	DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ED-25 284	Chaminé industrial	Rua Pedro da Fonseca (Antiga Metalúrgica)
ED-25 002	Chaminé industrial	Rua Pedro da Fonseca (Antiga Metalúrgica)
ED-32 831	Chaminé industrial	Rua da Granja (39. 824564, -7.500814)
ED-37 617	Chaminé industrial	Tv. da Rua da Mina da Cova do Gato
ED-24 844	Chaminé industrial	Rua Adelino Semedo Barata (39. 817637, -7.489110)
PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO - CONJUNTOS DE IMÓVEIS NÃO INCLUÍDOS NO PERÍMETRO DAS ZUH (ZUH1 E ZUH 2) -		
CODSIG	DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ED-32 735	Conjunto de edifícios de habitação social coletiva (Av. General Humberto Delgado)	Av. General Humberto Delgado, nº 10
ED-32 689		Av. General Humberto Delgado, nº 12
ED-32 597		Av. General Humberto Delgado, nº 14
ED-32 280		Av. General Humberto Delgado, nº 15
ED-32 206		Av. General Humberto Delgado, nº 17
ED-32 123		Av. General Humberto Delgado, nº 19
ED-32 041		Av. General Humberto Delgado, nº 21
ED-34 216	Conjunto de edifícios de habitação unifamiliar social em banda (Rua das Damas)	Rua das Damas, nº 20
ED-34 293		Rua das Damas, nº 22
ED-34 364		Rua das Damas, nº 24
ED-34 448		Rua das Damas, nº 26
ED-34 515		Rua das Damas, nº 28
ED-34 584		Rua das Damas, nº 30
ED-34 704	Rua das Damas, nº 34	
ED-88 746	Conjunto de edifícios de habitação unifamiliar isolada (Av. Nuno Álvares)	Av. Nuno Álvares, nº 12
ED-27 585		Av. Nuno Álvares, nº 22
ED-27 764		Av. Nuno Álvares, nº 24
ED-27 966		Av. Nuno Álvares, nº 26
ED-28 163		Av. Nuno Álvares, nº 28
ED-28 430		Av. Nuno Álvares, nº 30
ED-28 935		Av. Nuno Álvares, nº 32
ED-29 088		Av. Nuno Álvares, nº 34
ED-25 299	Conjunto de habitação coletiva	Rua Pedro da Fonseca, nº 33 (gaveto co a Quelha do Barrocal)
ED-25 261		
ED-25 168		

QUADRO 5.4.3.- 03

Caso diferente (consideração ou não como edifício, pelo menos assinalado, que permita uma prevenção e/ou impedimento imediatos) é o que constitui todo o património cultural excecional incluído ou constituinte do edificado nas ZUH, através dos portados e janelas quinhentistas e das varandas alpendradas, de inestimável valor construído municipal, que, no caso destas últimas, tem vindo a ser delapidado.

O "PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco", conforme referido, aprovado e ratificado pela RCM 49/2003, de 28 de fevereiro de 2003, publicado no DR nº 76, 1ª S-B, em 31 de março de 2003, no seu Regulamento, definia uma identificação e tipificação dos edifícios existentes que, quanto a uma possível transformação, são categorizados em função do seu valor patrimonial e para efeitos regulamentares em termos de tipos de obras permitidas – de acordo com o RJUE, conforme consta na respetiva identificação na "Planta de Implantação". Para este efeito, são categorizados, segundo registo na respetiva "Planta de Implantação", em cinco tipos de imóveis, a saber:

- Imóveis notáveis: - edifícios de características singulares e elevado valor arquitetónico e histórico;
- Imóveis de interesse: - edifícios com características tipológicas e compositivas de especial significação arquitetónica e ambiental, quer associados quer individuais;
- Imóveis de conjunto: - edificações sem valor intrínseco específico, salvo o que resulta da sua contribuição ao acompanhamento de outros edifícios, constituindo assim unidades ou conjuntos que fazem o cenário



- urbano;
- Imóveis sem interesse: - aqueles que, pela sua composição, volumetria, materiais ou cores, não trazem para o conjunto edificado qualquer interesse;
 - Imóveis dissonantes: - aqueles que pela sua composição, volumetria, materiais ou cores, entram em conflito com os edifícios confinantes e com o espaço urbano.

Por outro lado, no mesmo Regulamento e na mesma “Planta de Implantação”, nos edifícios devidamente assinalados, estando previstas “obras novas” e «... algumas demolições dos (...) mais dissonantes e/ou para alargamento do espaço público, prevêem-se que...» ambos os tipos de obras sejam de iniciativa municipal, e que a intervenção possível nos edifícios, em função da sua categorização acima enunciada, sejam:

- Imóveis notáveis: - conservação, reabilitação e restauro;
- Imóveis de interesse: - conservação, reabilitação e restauro;
- Imóveis de conjunto: - conservação, reconstrução e ampliação;
- Imóveis sem interesse: - demolição, construção, conservação, alteração, reabilitação e ampliação;
- Imóveis dissonantes: - demolição, construção, alteração, conservação e ampliação;

Como alguns dos portados e janelas quinhentistas e das varandas alpendradas, localizados no interior da área de intervenção do “PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco”, não se encontram nos denominados Imóveis notáveis, Imóveis de interesse ou Imóveis de conjunto (referenciados, nos quadros abaixo, com várias graduações da cor verde), mas sim nos Imóveis sem interesse (referenciados a laranja, nos mesmos quadros), pelo disposto no seu Regulamento, poderiam ser demolidos, não sendo obrigatória a sua reconstituição, pelo que se impõe uma urgente revisão destas disposições para os edifícios em questão.

Todos estes itens foram mantidos e vertidos na proposta do atual Regulamento do PGUCB e na peça desenhada “Planta de desdobramento da Planta de zonamento - D 16”, à escala 1:1 250, particularização para aplicação do Regulamento nas ZUH, sendo a área de aplicação daquele alargada de modo a abranger as ZUH 1 e ZUH 2 na sua totalidade o que não acontecia com o âmbito do referido PP. A única exceção referente ao uso de solo naquela planta, é relativa à anulação de um parque de estacionamento público proposto (8 lugares), uma vez que se sobreponha a um espaço verde de utilização colectiva (jardim público proposto); esta opção – sabendo-se da carência de lugares de estacionamento na ZUH 1, foi tomada tendo em consideração não só a prioridade atribuída ao espaço verde mas pela disseminação dos lugares propostos, noutros tantos nas imediações do local e adjacentes a vias de circulação viária.

Os edifícios que incluem portados e janelas quinhentistas ou cujo último piso é constituído por varandas alpendradas (todos localizados nas ZUH), encontram-se sistematizados, incluindo a georreferenciação pelo Código SIG, nos seguintes quadros:

PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL DE CASTELO BRANCO
(Portados e Janelas quinhentistas e varandas alpendradas incluídos no perímetro das ZUH)

PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL - PORTADOS QUINHENTISTAS							
CODSIG	LOCALIZAÇÃO	?	REF ^a QRT ^o	CODSIG	LOCALIZAÇÃO	?	REF ^a QRT ^o
ED-35 275	Largo de São João, nºs 14/15	“b”	35	ED-33394	Rua dos Ferreiros, nº 11	“c”	42
ED-35 449	Largo de S. João, nºs 16/17/18	“b”	35	ED-88912	Rua dos Ferreiros, nº 13	“b”	42
ED-30 756	Rua do Arressário, nº 28	“c”	18	ED-33947	Rua dos Ferreiros, nºs 53/53A	“b”	42
ED-33 311	Rua do Arressário, nº 48	“c”	22	ED-34574	Rua do Muro, nº 31	“c”	32
ED-33 541	Rua do Arressário, nº 60	“c”	23	ED-33056	Rua Nova, nº 14 e 16	“c”	27
ED-35 499	Rua Bartolomeu da Costa, nºs 3/3A/5	“b”	34	ED-88049	Rua dos Oleiros, nº 1	“c”	29
ED-88 078	Rua do Caquelé, nº 2	“b”	04	ED-89177	Rua dos Oleiros, nº 21	“c”	29
ED-34 486	Rua d'Ega, nº 53	“b”	31	ED-34446	Rua dos Oleiros, nº 24	“c”	30
ED-34 379	Rua d'Ega, nºs 58/60	“c”	32	ED-15958	Rua dos Oleiros, nº 62	“c”	25
ED-34 414	Rua d'Ega, nº 59	“c”	31	ED-33758	Rua dos Oleiros, nº 64	“c”	25
ED-34 311	Rua d'Ega, nº 64	“c”	32	ED-33607	Rua dos Peleteiros, nº 37	“b”	27
ED-87 262	Rua d'Ega, nº 67/71	“c”	31	ED-33744	Rua dos Peleteiros, nº 42	“b”	28
ED-87 259	Rua d'Ega, nº 68	“c”	24	ED-33607	Rua dos Peleteiros, nº 58	“c”	28
ED-34 349	Rua d'Ega, nº 69	“b”	31	ED-33578	Rua dos Peleteiros, nº 74	“c”	28
ED-34 289	Rua d'Ega, nº 75	“b”	31	ED-33054	Travessa da Rua Nova, nº 21	“c”	21
ED-33 986	Rua d'Ega, nº 80	“c”	24	ED-33534	Travessa da Rua Nova, nºs 33/35	“c”	22
ED-34 107	Rua d'Ega, nº 81	“c”	25	ED-88080	Travessa da Sobreira, nºs 11/13	“b”	06
ED-34 075	Rua d'Ega, nº 83	“c”	25				

QUADRO 5.4 3.- 04

PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL - JANELAS QUINHENTISTAS							
CODSIG	LOCALIZAÇÃO	?	REF ^a QRT ^o	CODSIG	LOCALIZAÇÃO	?	REF ^a QRT ^o
ED-87 304	Rua do Arco do Bispo, nºs 11/13	“c”	27	ED-35449	Rua Bartolomeu da Costa, nºs 3/3A/5	“b”	34
ED-32 539	Rua do Arressário, nº 28	“c”	18				

QUADRO 5.4 3.- 05

PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO A INTEGRAR A CARTA DO PATRIMÓNIO CULTURAL - VARANDAS ALPENDRADAS							
CODSIG	LOCALIZAÇÃO	?	REF ^a QRT ^o	CODSIG	LOCALIZAÇÃO	?	REF ^a QRT ^o
ED-87 300	Rua do Arressário, nº 17	“c”	09	ED-34 695	Rua do Muro, nº 28	“c”	05
ED-31 027	Rua das Cabeças, nº 3	“c”	14	ED-34 528	Rua do Muro, nº 44	“c”	05
ED-32 477	Rua dos Cavaleiros, nºs 17/19/21	“b”	18	ED-88 049	Rua dos Oleiros, nº 1	“c”	29



ED-87 292	Travessa dos Chões, nº 10	"c"	12	ED-34 140	Rua dos Oleiros, nº 36	"c"	32
ED-34 771	Rua d'Ega, nº 23	"c"	30	ED-34 105	Rua dos Oleiros, nº 46	"c"	31
ED-33 998	Rua dos Ferreiros, nºs 53/53 A	"b"	42	ED-88 058	Rua dos Oleiros, nºs 55/57	"c"	28
ED-33 822	Rua dos Ferreiros, nºs 61/63	"b"	42	ED-31 204	Praça da Palha, nºs 3/4	"c"	09
ED-87 335	Rua dos Ferreiros, nºs 87/89	"d"	29	ED-88 221	Praça da Palha, nº 9	"c"	14
ED-88 098	Rua dos Ferreiros, nºs 92/94	"c"	37	ED-88 220	Praça da Palha, nº 11	"c"	14
ED-34 139	Rua da Misericórdia, nº 1/Rua dos Oleiros, 34	"c"	31	ED-87 270	Rua dos Peleteiros, nº 34	"c"	33
ED-34 671	Rua da Misericórdia, nºs 16/18	"c"	33	ED-30 179	Rua de Stª Maria, nºs 18/20	"c"	44
ED-88 092	Rua da Misericórdia, nºs 31/33	"c"	32	ED-30 384	Rua de Stª Maria, nºs 36/38	"c"	44
ED-34 839	Rua da Misericórdia, nº 32	"c"	33	ED-30 270	Rua de Stª Maria, nºs 39/41	"c"	13
ED-34 365	Rua da Misericórdia, nºs 35/37	"c"	32	ED-30 510	Rua de Stª Maria, nºs 59/61	"c"	13
ED-34 750	Rua da Misericórdia, nº 47	"c"	32	ED-87 296	Rua de Stª Maria, nºs 75/77	"c"	13
ED-88 091	Rua da Misericórdia, nº 49	"c"	32	ED-30 987	Rua de Stª Maria, nºs 87e 89/Rua das Cabeças, 1 e 3	"c"	14
ED-31 175	Rua Mouzinho Magro, 51 e 53/Rua Stª Maria, 80 e 82	"b"	44	ED-32 525	Rua de Stª Maria, nº 124 (Ex-celeiro dos Templários)	"a"	43
ED-35 041	Rua das Olarias, nºs 52/54/56/58	"b"	36		Largo de S. João, 33 e 34	"b"	35

QUADRO 5.4.3.- 06

De lamentar a ainda inexistência de proteção legal do património industrial, que - apesar do esforço da CMCB traduzido nas obras de conservação das duas chaminés em alvenaria de tijolo das instalações da Metalurgia de Castelo Branco, permitisse preservar todas as chaminés idênticas situadas na área de intervenção (perímetro urbano) do PGUCB ou outras edificações/instalações, testemunhos históricos vitais de uma importante, em devido tempo, atividade industrial de fabricação e transformação, em Castelo Branco.

É proposto o seguinte número de edifícios existentes edificados nas ZUH para cada tipificação, para o total de 1090:

- Categorização "a"	- IMÓVEIS NOTÁVEIS	-	21	(1,9 %)
- Categorização "b"	- IMÓVEIS DE INTERESSE	-	85	(7,8 %)
- Categorização "c"	- IMÓVEIS DE CONJUNTO	-	696	(63,9 %)
- Categorização "d"	- IMÓVEIS SEM INTERESSE	-	169	(15,5 %)
- Categorização "e"	- IMÓVEIS DISSONANTES	-	119	(10,9 %)

Segue-se a localização (por referência de quarteirão e endereço para as 5 tipificações:

ZUH 1 e ZUH 2 – IDENTIFICAÇÃO E TIPIIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES CATEGORIZAÇÃO PROPOSTA "a" – IMÓVEIS NOTÁVEIS			
REFª QUARTº	LOCALIZAÇÃO	REFª QUARTº	LOCALIZAÇÃO
1	Castelo Templário, cerca amuralhada	41	Rua do Relógio (Torre do Relógio)
	Igreja de Stª Maria do Castelo, recinto do Castelo	43	Praça de Camões, (Centro de Interpretação do Bordado de CB)
19	Praça de Camões, 1 (Arquivo Distrital)	43	Rua de Stª Maria, 124 (Antigo Celeiro da Ordem de Cristo)
	Rua dos Cavaleiros, 10 (Museu Cargaleiro)		Praça de Camões, (Edifício adjacente ao Antigo Celeiro)
30	Rua da Misericórdia, 6 (Igreja de Stº António/Misericórdia)	47	Rua da Bela Vista (Edifício do antigo IPPAR)
34	Rua D'Ega, 20 a 26, incluindo anexo da Tv. da Rua do Muro	51	Rua Presidente Sidónio Pais, 15 (Banco de Portugal)
	Portal principal da antiga Qtª do Paço Episcopal, Rua Bartolomeu da Costa		Rua do Pina, 13 e15/Rua João Carlos Abrunhosa, 46ª a 54
35	Rua Bartolomeu da Costa (Museu de Arte Sacra)	58	Cine-Teatro Avenida, Rua do Sobreiro/Av. Gen. Humb. Delgado
	Rua Bartolomeu da Costa (Capela da Stª Casa da Misericórdia)	68	Capela de S.Marcos, Rua João de Deus, 9
	Porta de Roma da antiga Qtª do Paço Episcopal, Rua Bartolomeu da Costa	74	Conservatório Regional de Castelo Branco, Rua das Olarias, 2
		Vários	Segunda cintura de muralhas/Castelo dos Templários

Nota: - Nesta lista da denominada categorização proposta "a" – IMÓVEIS NOTÁVEIS, não se encontram incluídos, por terem legislação aplicável própria, os Imóveis classificados (MN, IIP, MIP e MIM) – ver Anexo I do Regulamento do PGUCB, num total de 10;

- A referenciação dos quarteirões segue, naqueles que coincidem territorialmente, com os do ex- "PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco"; o quarteirão nº 1 situa-se na ZU MC;

- Nas ZUH's (ZUH 1 e ZUH 2) estão considerados 80 quarteirões.

QUADRO 5.4.3.- 07

ZUH 1 e ZUH 2 – IDENTIFICAÇÃO E TIPIIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES CATEGORIZAÇÃO PROPOSTA "b" – IMÓVEIS DE INTERESSE			
REFª QUARTº	LOCALIZAÇÃO	REFª QUARTº	LOCALIZAÇÃO
1	Escola do Conde de Ferreira (recinto do Castelo)	42	Rua dos Ferreiros, 13
4	Rua do Caquelé, 2		Rua dos Ferreiros, 53/53A
	Rua do Muro, 24 e 26		Rua dos Ferreiros, 61/Rua dos Peleteiros, 1
6	Tv. da Sobreira, 11 e 13		Rua do Arco do Bispo, 10 e 12
7	Rua D'Ega, 90 e 92	43	Rua do Arco do Bispo, 14/ Rua dos Peleteiros, 25 a 33
8	Rua do Mercado, 29		Rua de Stª Maria, 92 a 94
16	Rua de Stª Maria, 91 a 97		Rua Mouzinho Magro, 66/Rua Tenente Valadim, 1 a 7
17	Rua de Stª Maria, 99 a 105	44	Rua de Stª Maria, 68 a 76



18	Rua de Stª Maria, 119 a 131		Rua de Stª Maria, 80 e 82/ Rua Mouzinho Magro, 49 a 53
24	Rua D'Ega, 70 a 74		Rua Vaz Preto, 13 a 17
27	Rua dos Peleteiros, 37	47	Rua da Bela Vista (Edifícios da antiga esquadra da P.S.P.)
	Rua Nova, 18		Rua da Bela Vista (edifícios adjacentes ao jardim)
28	Praça Camões, 7/Rua Nova, 6	49	Rua de S. Jorge, 11 a 19
	Rua dos Peleteiros, 38 a 42		Rua Mouzinho Magro, 42/Rua João Carlos Abrunhosa, 1 e 3
29	Rua dos Oleiros, 51	51	Rua Mouzinho Magro, 44 e 46/Tv. da Ferradura, 2 a 6
	Rua dos Ferreiros, 65 a 77		Tv. da Ferradura, 8 a 12
30	Rua dos Oleiros, 1 e 3		Alameda da Liberdade, 23 a 31
	Rua da Misericórdia, 2 a 4 e Rua dos Oleiros, 30		Rua Presidente Sidónio Pais, 1 a 13
31	Rua D'Ega, 51 e 53	51A	Rua Mouzinho Magro, 24 e 26
	Rua D'Ega, 69		Alameda da Liberdade, 2 e 3/Rua Rei D. Dinis, 1 e 3
	Rua D'Ega, 75		Rua Mouzinho Magro, 14 a 18
34	Rua dos Ferreiros, 61 e 61A	59	Rua do Saibreiro, 32/Av. Gen. Humberto Delgado, 84 a 92
	Rua dos Ferreiros, 63 a 81		Rua Tavares Proença Júnior, 3
	Largo de S. João, 13 a 20		Rua Tavares Proença Júnior, 3A/Rua João de Deus, 15 a 23
	Rua da Graça (Antiga E.S.S. Dr. Jaime Lopes Dias)	60	Rua João de Deus, 52 a 60/Al. da Liberdade, 49 a 57
35	Rua Bartolomeu da Costa, 42	61	Rua de Stº António, 65/Al. da Liberdade, 44 a 47
	Largo de S. João, 19 a 24		Rua João de Deus, 8/Rua Tavares Proença Júnior, 5
	Largo de S. João, 33 a 34	62	Rua Pres. Sidónio Pais, 16
	Largo de S. João, 40 a 45	63	Praça do Rei D. José, 9 e 10
	Rua Arrabalde dos Açougues, 11		Rua dos Prazeres, 47 e 49
	Rua Arrabalde dos Açougues, 19		Rua dos Prazeres, 51
36	Rua Arrabalde dos Oleiros, 2 a 20B/Rua das Olarias, 34 a 76		Rua dos Prazeres, 53
	Tv. das Olarias, 2		Rua José António Morão, 68 e 70
37	Largo da Sé, 11 e 13	64	Rua Elias Garcia, 14/Rua da Quinta Nova, 5 a 25
	Rua das Olarias, 19 a 47	65	Rua Elias Garcia, 12A
38	Rua das Olarias, 4 a 20		Rua Elias Garcia, 10 a 10A/ Rua José António Morão, 28 a 46
40	Largo da Sé, 1 a 3		Rua de Stº António, 12 a 16/Rua dos Prazeres, 28
	Rua do Pina, 8 a 14	79	Tv. Espírito Santo, 48 e 50
41	Rua de S. Sebastião, 3 a 5	Lg.Devesa	Centro de cultura contemporânea
	Rua de S. Sebastião, 27 a 47		Biblioteca municipal
	Rua de S. Sebastião, 39 a 47/Largo da Sé, 1 e 3		Serviços administrativos (Loja cidadão)
	Rua dos Ferreiros, 30 a 34		Átrio da Porta de armas e painéis de azulejos do antigo Quartel de cavalaria nº 8
	Rua dos Ferreiros, 48 a 54		

Nota: - A referenciação dos quarteirões segue, naqueles que coincidem territorialmente, com os do ex- "PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco";

- Nas ZUH's (ZUH 1 e ZUH 2) estão considerados 80 quarteirões.

QUADRO 5.4.3.- 08

**ZUH 1 e ZUH 2 – IDENTIFICAÇÃO E TIPIIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES
CATEGORIZAÇÃO PROPOSTA "d" – IMÓVEIS SEM INTERESSE**

REFª QUARTº	LOCALIZAÇÃO	REFª QUARTº	LOCALIZAÇÃO
1	Rua do Mercado, 36	26	Rua dos Peleteiros, 78
	Rua do Mercado, 38	27	Rua Nova, 14 e 16
	Rua do Mercado, 30		Rua Nova, 32 (Escola 1º ciclo)
	Rua do Mercado, 26		Rua Nova, 46
	Rua do Mercado, 24		Rua Nova, 60
	Rua do Mercado, 16 A	28	Rua dos Oleiros, 63
	Rua do Mercado, 8 a 16	29	Rua dos Peleteiros, 14
	Rua da Sobreira, 1 e 3	30	Rua do Arco do Bispo, 18
Rua da Sobreira, 9 e 11	Rua D'Ega, 15 e 17		
2	Rua da Sobreira, 39 a 49		Rua D'Ega, 25
4	Tv. da Sobreira, 22	31	Rua D'Ega, 41 e 43
	Rua do Muro, 18 e 20		Rua dos Oleiros, 46
5	Rua do Caquelé, 5	33	Rua do Muro, 13
	Rua do Caquelé, 15		Tv. do Muro, 7
	Rua do Caquelé, 17 a 27	34	Rua d'Ega, 6 a 10
6	Rua da Sobreira, 14	35	Largo de S. João, 4 a 6
	Rua da Sobreira, 27		Largo de S. João, 34 a 39
7	Rua da Sobreira, 2 e Rua D'Ega, 94		Largo de S. João, 3 e Rua Arrabalde dos Oleiros, 27
	Rua da Sobreira, 6 a 8		Largo de S. João, 11 e Rua das Olarias, 92
8	Rua do Mercado, 45 a 49	39	Rua das Olarias, 82 a 90
	Rua do Mercado, 41		Rua da Sé, 45/Rua da Figueira, 42
	Rua do Mercado, 27		Rua da Figueira, 29 a 37
	Rua do Mercado, 15		Rua da Amoreirinha, 2 a 6
	Rua do Mercado, 3 a 7B		40
Rua da Caleja Nova, 20	Rua da Amoreirinha, 15 a 17		
9	Rua do Arressário, 31 a 33	41	Tv. da Amoreirinha, 11 a 13A (Edifícios de tardoz)
	Rua do Arressário, 7 a 13		Rua de S. Sebastião, 7 a 11
	Rua do Torrejão, 10 a 14		Tv. do Relógio, 3 a 11



	Rua da Caleja Nova, 8	42	Rua dos Ferreiros, 35 a 39
	Rua da Caleja Nova, 16		Rua dos Ferreiros, 59
10	Rua da Caleja Nova, 1	43	Rua de Stª Maria, 90
	Rua da Caleja Nova, 3A a 11		Rua Tenente Valadim, 33 e 35
11	Rua dos Chões, 35 a 37	44	Rua de Stª Maria, 62
	Rua dos Chões, 2 e 40B		Rua Vaz Preto, 19 a 27
12	Rua da Granja, 44 a 46	47	Rua do Espírito Santo, 13 a 19
	Rua da Granja, 30 a 34		Beco do Saco, 1 e 3/Rua Vaz Preto, 2 e 4
	Rua de Stª Maria, 9 e 10		Rua do Espírito Santo, 4 e 8
	Tv. da Granja, 4 a 6	48	Rua Tenente Valadim, 22
	Tv. dos Chões, 4 e 6	56	Rua Frei Carlos Prata, 8
13	Rua de Stª Maria, 37		Rua Frei Carlos Prata, 10 a 14A
	Rua de Stª Maria, 63		Rua Dr. Rafeiro, 19
	Rua dos Chões, 24		Rua José Bento, 37
	Rua do Arressário, 10 e 10A		Rua Padre Vilela Leitão, 9 a 11
14	Rua dos Lagares, 8	57	Rua Dr. Rafeiro, 20
	Rua da Cabeça, 15		Rua José Bento, 21
15	Tv. Poço das Covas, 5 e 5A		Rua José Bento, 27
	Tv. Poço das Covas, 11A	60	Rua João de Deus, 18 a 22
16	Tv. Poço das Covas, 11 a 14 e Rua Poço das Covas, 9		Rua de Stº António, 35
	Rua Poço das Covas, 7	61	Rua José António Morão, 73/Rua dos Prazeres, 33 a 37
	Rua da Cabeça, 14		Rua dos Prazeres, 27 a 29
	Rua Poço das Covas, 1	62	Rua dos Prazeres, 13
17	Rua Poço das Covas, 10		Rua dos Prazeres, 25 a 27
	Rua dos Passarinhos, 11		Rua dos Prazeres, 33
	Rua dos Passarinhos, 15A		Rua dos Prazeres, 43 a 45
18	Rua dos Passarinhos, 14	63	Rua da Quinta Nova, 33 e 35
	Rua dos Passarinhos, 18		Rua da Quinta Nova, 39
	Rua dos Cavaleiros, 15		Rua Elias Garcia, 27
	Rua dos Cavaleiros, 17 a 21	65	Rua de Stº António, 8
	Rua dos Cavaleiros, 7 a 9		Rua José António Morão, 61
20	Rua Nova, 15	66	Rua de S. Marcos, 8 e 10
	Rua do Arressário, 32		Rua de S. Marcos, 16
	Rua do Arressário, 34 e Tv. da Rua Nova, 9	67	Rua Tavares Proença Júnior, 14 a 20
	Rua do Arressário, 36		Rua de Stº António, 25
21	Rua Nova, 62	68	Largo de S. Marcos, 5 a 8/ Rua de S. Marcos, 24 a 26
	Rua Nova, 64		Largo de S. Marcos, 12 a 14
	Rua Nova, 66 e Rua do Arressário, 38		Rua de S. Marcos, 30 e 32
	Rua do Arressário, 40	69	Rua dos Prazeres, 2 e 4
	Rua dos Peleteiros, 75		Rua José António Morão, 82
	Tv. da Rua Nova, 15	70	Rua das Damas, 19
22	Rua dos Peleteiros, 80 a 86	71	Rua de S. Marcos, 33
	Rua do Arressário, 46 a 50	72	Rua de S. Marcos, 1A
	Rua do Arressário, 56 e Rua dos Oleiros, 81		Rua de S. Marcos, 5 a 9
	Rua dos Oleiros, 75 e 79		Rua de S. Marcos, 11
	Rua dos Oleiros, 67	77	Rua de Santiago, 73
23	Rua dos Oleiros, 70		Rua de Santiago, 77
	Tv. da Rua Nova, 39	78	Rua de Santiago, 84 e 86
24	Rua D'Ega, 76 a 78		Tv. do Espírito Santo, 5
	Rua D'Ega, 82 a 86		Tv. do Espírito Santo, 7
	Tv. D'Ega, 6		Tv. do Espírito Santo, 9
	Rua do Muro, 39	79	Tv. do Espírito Santo, 62 a 64
	Tv. do Jasmim, 3	Lg.Devesa	Edifício principal da entrada, sem Átrio da Porta de armas (Serviços administrativos da CMCB)
25	Tv. da Rua Nova, 36 e Rua D'Ega, 109		Edifício do corpo lateral (ala sudoeste)
	Tv. da Rua Nova, 34		Edifício da parada superior
	Rua dos Oleiros, 54		Edifício da Praça 25 de Abril (RTP)
26	Tv. da Rua Nova, 28 a 28C		

Nota: - Todos os edifícios que na *Planta de Pormenorização das Zonas urbanas históricas (ZUH's)* – D 16 que não se encontram referenciados com as categorizações propostas “a”, “b”, “d” e “e”, pertencem à categorização proposta “c” (IMÓVEIS DE CONJUNTO);

- A referenciação dos quarteirões segue, naqueles que coincidem territorialmente, com os do ex- “PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco”;

- Nas ZUH's (ZUH 1 e ZUH 2) estão considerados 80 quarteirões.

QUADRO 5.4.3 - 09

**ZUH 1 e ZUH 2 – IDENTIFICAÇÃO E TIPIIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES
CATEGORIZAÇÃO PROPOSTA “e” – IMÓVEIS DISSONANTES**

REF ^a QUART ^o	LOCALIZAÇÃO	REF ^a QUART ^o	LOCALIZAÇÃO
1	Rua do Mercado, 40	60	Rua Tavares Proença Júnior, 13 a 15
	Rua do Mercado, 32	61	Rua José António Morão, 87
4	Tv. da Sobreira, 26		Rua dos Prazeres, 31 e 31A



5	Tv. da Sobreira, 14 Rua do Muro, 28 e 30 Rua do Caquelé, 11	62	Praça do Rei D. José, 16 e 18 Praça do Rei D. José, 2 Rua da Sé, 18
8	Rua do Mercado, 9 Rua do Arressário, 65 e 67		Rua da Sé, 30 a 36/Rua de S. Miguel, 5 a 7 Rua de S. Miguel, 3/ Rua dos Prazeres, 55 a 63
10	Rua dos Chões, 51 a 55 Rua da Caleja Nova, 13 a 19		Rua dos Prazeres, 9 e 11 Rua dos Prazeres, 15
11	Rua dos Chões, 34A		Rua dos Prazeres, 21 e 23 Rua dos Prazeres, 29
12	Rua da Granja, 26 a 28 Rua da Granja, 22 Rua da Granja, 10 a 14 Rua de Stª Maria, 19 e 20 Rua de Stª Maria, 17 Tv. dos Chões, 3A Tv. Da Granja, 2 Tv. Da Granja, 5 Tv. Da Granja, 7 a 9 Tv. Da Granja, 11 Tv. Da Granja, 12	63	Rua das Damas, 4A a 4C Rua das Damas, 8 Rua da Quinta Nova, 33A Rua da Quinta Nova, 37 Rua da Quinta Nova, 41 Rua da Quinta Nova, 43
13	Rua dos Chões, 4	65	Rua José António Morão, 67 a 71/Rua dos Prazeres, 30 e 32
17	Rua dos Passarinhos, 2	66	Largo de S. Marcos, 2 e 3 Rua de S. Marcos, 14 Rua de S. Marcos, 18
18	Rua dos Passarinhos, 16	69	Rua José António Morão, 78
20	Tv. da Rua Nova, 36	71	Rua de S. Marcos, 37 Rua de S. Marcos, 15 a 15C Rua de S. Marcos, 13/Rua António Rodrigues Cardoso, 7 a 15
22	Rua do Arressário, 42 Rua do Arressário, 44	72	Rua António Rodrigues Cardoso, 4 e 4A Rua António Rodrigues Cardoso, 6 e 6A
29	Rua dos Ferreiros, 79 a 85	75	Rua Cardeal da Mota, 1
33	Rua D'Ega, 34 e 36 Tv. do Muro, 9	77	Rua da Granja, 21 Rua da Granja, 29 Rua de Santiago, 69 Rua de Santiago, 73 e 75 Rua de Santiago, 79 Rua de Santiago, 87 e 89
34	Rua D'Ega, 2 Rua D'Ega, 10 e 12	78	Rua Dadrá, 1 e 3 Rua Dadrá, 5 e 7 Rua Dadrá, 9 Rua Dadrá, 11 Rua Dadrá, 17 e 19 Rua Dadrá, 21 Rua de Santiago, 72 a 76 Tv. do Espírito Santo, 13 Tv. do Espírito Santo, 19 Tv. do Espírito Santo, 21 Tv. do Espírito Santo, 23
35	Largo de S. João, 2 Rua Arrabalde dos Oleiros, 11 a 23 Largo de S. João, 9A a 10A Largo de S. João, 32 Rua da Graça, 2		
36	Rua Arrabalde dos Oleiros, 10 a 20B Rua Arrabalde dos Oleiros, 27 Rua Arrabalde dos Oleiros, 30 a 38 Rua Arrabalde dos Oleiros, 44 e a 46 Rua das Olarias, 22		
37	Rua dos Ferreiros, 88 a 92 Edifício Central Comunicações, Rua Postiguiño de Valadares		
38	Tv. das Olarias, 6 a 12		
39	Rua da Amoreirinha, 8		
40	Tv. da Amoreirinha, 15 a 17	79	Rua Dadrá, s/nº, construção em pedra incluindo logradouro Tv. do Espírito Santo, 2 e 4 Tv. do Espírito Santo, 6 e 8 Tv. do Espírito Santo, 10 Tv. do Espírito Santo, 22 a 28 Tv. do Espírito Santo, 36 a 40 Tv. do Espírito Santo, 52 Tv. do Espírito Santo, 54 e 56 Rua de Santiago, 68 e 70
41	Rua Postiguiño de Valadares, 11		
42	Rua dos Peleteiros, 11 a 21		
44	Rua de Stª Maria, 40 a 60 Rua Vaz Preto, 31 a 39		
46	Rua do Espírito Santo, 8 e edifício adjacente (Tv. Espº Santo)		
48	Rua Tenente Valadim, 24		
56	Rua Dr. Rafeiro, 13		
57	Rua José Bento, 29 a 31		
59	Rua João de Deus, 25 Rua João de Deus, 27	80	Rua de Santiago, 53 a 55 Rua de Santiago, 57 a 59 Rua de Santiago, 61 a 63
60	Rua João de Deus, 10 a 14 Rua João de Deus, 50		

Nota: - Todos os edifícios que na *Planta de Pormenorização das Zonas urbanas históricas (ZUH's)* – D 16 que não se encontram referenciados com as categorizações propostas “a”, “b”, “d” e “e”, pertencem à categorização proposta “c” (IMÓVEIS DE CONJUNTO);

- A referenciação dos quarteirões segue, naqueles que coincidem territorialmente, com os do ex-“PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco”;

- Nas ZUH's (ZUH 1 e ZUH 2) estão considerados 80 quarteirões.

QUADRO 5.4.3.- 10



5.5. USO DO SOLO

5.5.1. CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

No conjunto das ZU situadas na área de intervenção do PGUCB, a percentagem das épocas de construção do edificado (para um total de 6 022, em 2011), no último centénio, é a abaixo discriminada, sendo que os valores referentes a 2005 e a 2016, são verificações dos levantamentos exaustivos, nesses anos, dos trabalhos de campo da equipa do PGUCB:

PERCENTAGEM DA ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO NA CIDADE DE CASTELO BRANCO											
CONJUNTO DE ZONAS URBANAS – Categorias de solo urbano											
ZU's	< 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-95	1996-00	2001-05*	2006-11	2012-16*
ZUH's	78,8	37,9	35,5	22,6	11,8	8,7	4,2	5,2	8,9	7,8	- 3,3
ZUM's	3,5	8,4	8,7	12,8	4,5	1,9	3,1	3,4	2,6	4,6	- 1,3
ZUC's	10,4	44,4	43,6	35,7	30,6	32,8	43,8	56,2	46,5	44,8	76,5
ZUR's	0,9	6,0	10,0	26,7	49,7	54,0	47,7	34,6	31,2	25,3	45,3
ZUP's	6,5	2,4	1,2	1,3	2,1	2,1	0,9	0,5	10,6	17,5	- 23,0
Σ	3,8	6,9	13,8	10,0	15,6	17,0	9,2	10,2	7,7	5,8	2,5

Notas: - (*) – Verificações do levantamento, *in loco*, da equipa do PGUCB;
 - Para obter o valor absoluto dos edifícios por cada conjunto de Zonas urbanas, haverá que multiplicar por 6 022 o valor da linha "Z" de cada período de construção, e voltar a multiplicar o valor obtido, pelo correspondente valor dessa época referenciado na respetiva linha de ZU;
 - Não foram considerados os edifícios não incluídos em Zonas urbanas e na ALECB;
 - Para uma análise mais fina dever-se-á consultar o "Anexo A - Censos de 2001 e de 2011" do presente Relatório.

QUADRO 5.5.1. – 04 Fontes: [INE] e PGUCB

Não será necessária uma análise aprofundada do quadro, para verificar que os valores absolutos percentuais das épocas de construção, nos 11 intervalos temporais considerados, variam em sentido inverso, relativamente à classificação das Zonas urbanas – e respetivos princípios e premissas de agrupamento, das mais antigas (ZUH) para as mais recentes (ZUP); de sublinhar o aumento do número de edifícios das ZUP no 1º decénio do século (cerca de 28 %), mas, sobretudo, nas Zonas urbanas consolidadas (ZUC), cujas zonas do casco central, (ZUC 1 a ZUC 6), receberam o contributo das zonas consolidadas mais recentes (de ZUC 7 a ZUC 11) – Qtª Dr. Mota/Qtª das Violetas, Qtª da Pipa/Qtª da Srª do Socorro, Qtª Pires Marques, Qtª da Carapalha de Cima e Qtª da Torre/Qtª da Granja, cuja velocidade de ocupação dos lotes (quase total) pelas edificações previstas, após a aprovação dos respetivos PP e consequentes operações de loteamento, é digna de registo.

5.5.1.1. ESTRUTURA DO EDIFICADO

Um dos aspetos fundamentais a reter do desenvolvimento de Castelo Branco pela sua negatividade, foi, a par dos elevados índices de construção nalgumas ZU, a descaracterização arquitetónica do seu aglomerado urbano – ambiental, estética e construtiva.

Neste capítulo e excluindo as áreas urbanas de génese ilegal e outras intervenções mais ou menos isoladas ou avulsas - mesmo as que se encontravam abrangidas por PP nunca superiormente aprovados, apresentam disparidades entre o aprovado e o real, com algumas evidentes causas, de onde se destacam: atribuição pelo PP às edificações dos edifícios pré-existentes, de valores mais baixos que o existente ou em que a construção ultrapassa os valores máximos de construção definidos em PP, loteamento ou projeto, comprovando a ineficiência fiscalizadora por parte da autarquia.

No entanto, o desenvolvimento urbano do último quartel do século XX, não teve só impactos negativos: pelas comparações censitárias correspondentes a este período temporal também originou uma renovação significativa no parque habitacional que se encontrava, em grande parte, vetusto e degradado, embora a construção (globalmente entendida) e sobretudo nesse período, é geralmente deficiente, designadamente sob os pontos de vista construtivo e de técnicas de construção, térmico e acústico.

A principal consequência será a rápida degradação com perda de qualidade de vida do consumidor – por razões ambientais, de conforto e económicas, não sendo motivo de espanto a atual publicidade visível para venda de edificações (habitação) em várias zonas da cidade.

Seguem-se, para uma caracterização comparativa quantitativa atual, os valores dos parâmetros urbanísticos mais utilizados, por ZU significativamente ocupada (os dois primeiros); o terceiro quadro – geral e global, permite a comparação entre as várias categorias de ZU consideradas no PGUCB (para uma caracterização mais fina por ZU, dever-se-ão consultar os Quadros - de B I a B XV - do "Anexo B do Relatório do PGUCB"):

QUADRO DAS ZONAS URBANAS HISTÓRICAS (ZUH), MISTAS (ZUM) E CONSOLIDADAS (ZUC)											
ÁREAS (Ha)			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3
1	Área do solo	Σ As	-	12,41	25,07	27,30	3,59		27,27	5,08	9,44
2	Implantação	Σ Ai	-	5,55	7,93	7,81	1,65		10,02	1,02	4,49
3	Bruta de Construção	Σ Ac	-	12,75	17,92	29,05	4,83		33,39	1,64	8,96
4	Espaço Aberto		1 - 2	6,86	17,14	19,49	1,94		17,25	4,06	4,95
5	Circulação		-	0,67	4,32	4,61	0,72		5,20	0,97	1,50
6	Solo Permeável	Σ Imp	-	9,64	14,87	15,88	2,19		15,84	3,37	6,85
7	Equipamento coletivo	EUC	-	1,46	6,01	5,48	0,02		1,67	1,19	0,55
8	Predial Privada		-	8,79	11,36	12,49	2,18		14,49	2,73	6,57



ÁREAS (Ha)			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.	
1	Área do solo	ΣAs	-	47,08	12,13	18,13	33,05	47,23	36,77	43,50	40,94	
2	Implantação	ΣAi	-	6,65	2,73	4,45	6,02	3,35	6,73	6,38	2,25	
3	Bruta de Construção	ΣAc	-	34,42	13,70	15,33	24,17	5,78	28,37	42,23	15,30	
4	Espaço Aberto		1 - 2	40,43	9,40	13,68	27,03	43,88	30,04	37,12	38,69	
5	Circulação		-	8,04	2,47	2,77	5,36	5,05	6,71	7,09	5,94	
6	Solo Permeável	ΣImp	-	20,42	5,49	8,72	13,64	22,66	16,96	27,70	21,33	
7	Equipamento coletivo	EUC	-	15,26	3,18	5,13	6,56	0,66	3,93	5,26	9,32	
8	Predial Privada		-	11,78	3,93	5,76	9,51	13,11	11,26	21,69	12,14	
ÍNDICES E VALORES			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3	
9	Implantação Bruto	lo	2 / 1	0,45	0,32		0,29	0,46		0,37	0,20	0,48
10	Implantação Líquido		2 / 8	1,11	0,84		0,63	0,76		0,69	0,37	0,68
11	Construção Bruto	lu	3 / 1	1,03	0,72		1,06	1,35		1,22	0,32	0,95
12	Construção Líquido		3 / 8	2,56	1,89		2,54	2,21		2,31	0,60	1,36
13	Espaço Aberto		4 / 1	0,55	0,68		0,71	0,54		0,63	0,80	0,52
14	Permeabilidade Solo	l imp	6 / 1	0,78	0,59		0,58	0,61		0,58	0,67	0,73
15	Nº Total de Edifícios		-	574	515		267	50		397	96	346
16	Nº Médio de Pisos	Pm	3 / 2	2,30	2,26		3,72	2,93		3,33	1,61	2,00
ÍNDICES E VALORES			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.	
9	Implantação Bruto	lo	2 / 1	0,14	0,32	0,25	0,18	0,07	0,18	0,15	0,06	
10	Implantação Líquido		2 / 8	0,56	0,69	0,77	0,63	0,26	0,60	0,29	0,16	
11	Construção Bruto	lu	3 / 1	0,73	1,13	0,85	0,73	0,12	0,77	0,97	0,37	
12	Construção Líquido		3 / 8	2,90	3,48	2,66	2,91	0,51	2,51	1,93	1,12	
13	Espaço Aberto		4 / 1	0,86	0,78	0,76	0,82	1,33	0,82	0,85	0,95	
14	Permeabilidade Solo	l imp	6 / 1	0,43	0,43	0,48	0,41	0,48	0,46	0,64	0,52	
15	Nº Total de Edifícios		-	195	76	227	224	223	232	350	54	
16	Nº Médio de Pisos	Pm	3 / 2	5,18	5,02	3,45	4,01	2,01	4,23	6,62	6,80	
PERCENTAGENS (%)			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3	
17	Espaço Público		-	2,03	7,15		8,61	1,39		10,53	1,16	2,32
18	Espaço Privado		-	8,79	11,36		12,49	2,18		14,49	2,73	6,57
19	Equipamento coletivo	EUC	7 / 1	0,18	0,24		0,20	0,40		0,06	0,23	0,06
20	Circulação		5 / 1	0,71	0,45		0,46	0,20		0,19	0,19	0,16
PERCENTAGENS (%)			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.	
17	Espaço Público		-	19,03	5,08	6,85	16,13	7,36	17,65	13,02	14,95	
18	Espaço Privado		-	11,78	3,93	5,76	9,51	39,01	11,26	21,69	12,14	
19	Equipamento coletivo	EUC	7 / 1	0,32	0,26	0,28	0,20	0,01	0,11	0,12	0,23	
20	Circulação		5 / 1	0,25	0,32	0,32	0,29	0,28	0,31	0,50	0,30	

OBSERVAÇÕES: - Nas Áreas de Implantação e Bruta de Construção não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver anexo B do PGUCB).
- Espaço de circulação é obtido pelo somatório de rodovias, estacionamento, passeios, vias pedonais e outras (ver "Anexo B do PGUCB").
- Espaço Público é obtido pelo somatório das áreas de circulação e de EUC do domínio público (ver "Anexo B do PGUCB").

QUADRO 5.5.1.1. - 01 Fonte: PGUCB

QUADRO DAS ZONAS URBANAS A REABILITAR (ZUR) E PLANEADAS (ZUP)												
ÁREAS (ha)			ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9	
1	Área do solo	ΣAs	-	16,53	57,61	162,33	1,72	108,79	14,04	7,82	15,42	32,35
2	Implantação	ΣAi	-	2,56	7,83	11,93	0,33	13,07	4,10	1,75	1,42	1,09
3	Bruta de Construção	ΣAc	-	4,44	13,20	25,88	0,50	19,20	8,76	3,69	2,63	1,75
4	Espaço Aberto		1 - 2	13,97	49,77	150,40	1,39	95,72	9,93	6,07	14,00	31,26
5	Circulação		-	1,60	8,27	8,96	0,22	10,34	1,44	1,06	0,83	0,66
6	Solo Permeável	ΣImp	-	14,50	44,61	120,20	1,27	92,34	11,44	4,88	11,44	17,52
7	Equipamento coletivo	EUC	-	0,00	2,20	5,62	0,00	5,44	0,47	1,12	5,39	1,09
8	Predial Privada		-	13,99	40,87	116,10	1,27	85,56	10,63	2,81	7,50	14,08
ÁREAS (ha)			ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.	
1	Área do solo	ΣAs	-	2,28	1,27	32,39	13,22	20,53	16,08	29,39	11,93	
2	Implantação	ΣAi	-	0,29	0,61	1,39	0,03	0,92	0,02	2,06	0,06	
3	Bruta de Construção	ΣAc	-	0,32	0,82	3,36	0,05	1,64	0,02	4,08	0,15	
4	Espaço Aberto		1 - 2	1,99	0,66	31,00	13,19	19,61	16,06	27,33	11,87	
5	Circulação		-	0,22	0,21	3,05	0,22	1,43	0,20	2,49	0,14	
6	Solo Permeável	ΣImp	-	1,98	1,06	19,55	11,71	13,40	16,05	19,57	8,11	
7	Equipamento coletivo	EUC	-	0,00	0,00	1,21	1,53	1,15	0,00	7,38	2,66	
8	Predial Privada		-	1,98	0,86	14,57	2,93	11,86	15,87	14,83	5,62	
ÍNDICES E VALORES			ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9	
9	Implantação Bruto	lo	2 / 1	0,13	0,48	0,04	0,19	0,12	0,29	0,18	0,09	0,03
10	Implantação Líquido		2 / 8	0,18	0,19	0,11	0,26	0,12	0,39	0,62	0,19	0,08
11	Construção Bruto	lu	3 / 1	0,27	0,23	0,16	0,29	0,18	0,62	0,38	0,17	0,05
12	Construção Líquido		3 / 8	0,32	0,32	0,25	0,40	0,23	0,82	1,31	0,35	0,12
13	Espaço Aberto Bruto		4 / 1	0,85	0,86	0,93	0,81	0,88	0,71	0,82	0,91	0,97
14	Permeabilidade Solo	l imp	6 / 1	0,88	0,77	0,74	0,74	0,85	0,81	0,51	0,74	0,54
15	Nº Total de Edifícios		-	82	172	564	25	662	234	82	62	55



16	Nº Médio de Pisos	Pm	3 / 2	1,73	1,68	2,17	1,52	1,47	2,14	2,11	1,85	1,61
ÍNDICES E VALORES				ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
9	Implantação Bruto	Io	2 / 1	0,13	0,48	0,04	0,00	0,04	0,00	0,07	0,00	
10	Implantação Líquido		2 / 8	0,15	0,53	0,10	0,01	0,08	0,00	0,14	0,00	
11	Construção Bruto	lu	3 / 1	0,14	0,65	0,10	0,00	0,08	0,00	0,14	0,01	
12	Construção Líquido		3 / 8	0,16	0,71	0,23	0,02	0,14	0,00	0,28	0,03	
13	Espaço Aberto Bruto		4 / 1	0,85	0,52	0,96	0,98	0,96	1,00	0,93	0,99	
14	Permeabilidade Solo	Imp	6 / 1	0,88	0,84	0,60	0,89	0,65	1,00	0,67	0,68	
15	Nº Total de Edifícios		-	19	42	38	2	28	2	28	3	
16	Nº Médio de Pisos	Pm	3 / 2	1,10	1,34	2,42	1,67	1,78	1,00	1,98	2,50	
PERCENTAGENS (%)				ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9
17	Espaço Público		-	2,03	12,99	39,32	0,45	13,73	2,38	2,38	1,29	11,17
18	Espaço Privado		-	13,99	40,87	116,10	1,27	84,56	10,63	2,81	7,50	27,25
19	Equipamento coletivo	EUC	7 / 1	0,0	0,04	0,04	0,00	0,05	0,03	0,14	0,35	0,03
20	Circulação		5 / 1	0,10	0,14	0,06	0,13	0,10	0,10	0,14	0,05	0,02
PERCENTAGENS (%)				ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
17	Espaço Público		-	0,30	0,21	12,28	0,75	6,56	0,00	6,14	2,48	
18	Espaço Privado		-	1,98	0,86	14,57	2,95	1,19	15,87	14,83	5,62	
19	Equipamento coletivo	EUC	7 / 1	0,00	0,00	0,04	0,12	5,6	0,06	0,25	0,22	
20	Circulação		5 / 1	0,10	0,17	0,09	0,02	0,07	0,01	0,09	0,02	

OBSERVAÇÕES: - Nas Áreas de Implantação e Bruta de Construção não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B" do PGUCB).
- Espaço de circulação é obtido pelo somatório de rodovias, estacionamento, passeios, vias pedonais e outras (ver "Anexo B" do PGUCB).
- Espaço Público é obtido pelo somatório das áreas de circulação e do EUC do domínio público (ver "Anexo B" do PGUCB).

QUADRO 5.5.1.1. - 02 Fonte: PGUCB

QUADRO GLOBAL DAS ZONAS URBANAS CONSIDERADAS									
ÁREAS (ha)			ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS	
1	Área do solo	ΣAs	-	37,48	30,89	320,62	420,16	123,54	932,69
2	Implantação	ΣAi	-	13,48	9,46	54,09	44,97	4,48	160,08
3	Bruta de Construção	ΣAc	-	30,67	33,88	223,29	81,19	9,3	378,33
4	Espaço Aberto		1 - 2	23,94	21,43	266,53	296,62	119,06	727,64
5	Circulação		-	4,99	5,33	51,10	33,81	7,53	102,76
6	Solo Permeável	ΣImp	-	24,51	18,07	162,98	321,24	88,39	615,19
7	Equipamento coletivo	EUC	-	7,47	5,50	52,71	21,33	13,93	100,94
8	Predial Privada		-	20,15	14,67	112,97	294,65	65,68	508,12
ÍNDICES E VALORES				ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS
9	Implantação Bruto	Io	2 / 1	0,36	0,31	0,17	0,11	0,04	0,17
10	Implantação Líquido		2 / 8	0,67	0,65	0,48	0,15	0,07	0,32
11	Construção Bruto	lu	3 / 1	0,82	1,10	0,70	0,19	0,08	0,41
12	Construção Líquido		3 / 8	1,52	2,31	1,98	0,28	0,14	0,75
13	Espaço Aberto		4 / 1	0,64	0,69	0,83	0,63	0,96	0,78
14	Permeabilidade Solo	Imp	6 / 1	0,65	0,59	0,51	0,77	0,72	0,66
15	Nº Total de Edifícios		-	1089	317	2 420	1 999	101	5 926
16	Nº Médio de Pisos	Pm	3 / 2	2,28	3,58	4,13	1,81	2,08	2,36
PERCENTAGENS (%)				ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS
17	Espaço Público		-	9,17	10,00	14,08	76,9	28,15	237,59
18	Espaço Privado		-	20,15	14,67	138,86	307,82	65,67	547,17
19	Equipamento coletivo	EUC	7 / 1	0,20	0,18	0,16	0,05	0,11	0,11
20	Circulação		5 / 1	0,13	0,17	0,16	0,08	0,06	0,11

OBSERVAÇÕES: - Nas Áreas de Implantação e Bruta de Construção não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B" do PGUCB).

QUADRO 5.5.1.1. - 03 Fonte: PGUCB

Por fim, para um conhecimento mais fino da estrutura do edificado, recomenda-se a leitura do "Anexo A – Censos de 2001 e de 2011" do presente Relatório, bem como a consulta, neste Capítulo 05, dos Quadros de indicadores qualitativos e quantitativos.

5.5.1.2. DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO

Em relação à evolução do número de licenciamentos atribuídos pela CMCB nos últimos anos para o concelho de Castelo Branco, regista-se uma quebra a partir de 2004 (com um total de licenciamentos de 354) até 2009 (com um total de licenciamentos de 147), que se foi acentuando até 2011 (com um total de licenciamentos de 88). De então para cá, verificou-se uma queda dos valores anuais, que, embora preliminares, se situaram no número 35, restando apenas saber se a ligeira subida em 2019 (62), é meramente circunstancial ou aquele ano é o primeiro de uma retoma desejada.

Outros aspetos a atender:

- A verificação da tendência para a grande redução do número de licenças atribuídas para construções novas;
- Em 2001, o conjunto do número de licenças atribuídas a obras de ampliação, de alteração e de reconstrução era de 35,9% do total, em 2011, esse número representava 45,5% do valor global;



- Entre 2001 e 2015, o número de licenças de construção novas concedidas totalizou 1 998 (66,9%), para um total global de 2986 licenças.

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE LICENCIAMENTOS POR TIPO DE OBRA NO CONCELHO DE CASTELO BRANCO – 1ª parte													
ANO		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Δ 2001/11
TIPO DE OBRA	CONSTRUÇÕES NOVAS	198	242	218	245	210	218	168	88	88	60	42	- 156/ano (\bar{x} = 177,7)
	AMPLIAÇÕES	15	42	32	28	11	25	14	14	25	32	21	+ 6/ano (\bar{x} = 25,9)
	ALTERAÇÕES	6	7	25	25	21	25	21	21	21	18	21	+ 15/ano (\bar{x} = 20,1)
	RECONSTRUÇÕES	91	67	70	56	42	21	35	18	13	0	4	- 87/ano (\bar{x} = 41,7)
TOTAL		312	358	345	354	284	289	238	141	147	110	88	- 224/ano (\bar{x} = 266,6)

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE LICENCIAMENTOS POR TIPO DE OBRA NO CONCELHO DE CASTELO BRANCO – 2ª parte											
ANO		2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	Δ 2012/19	Δ 2016/19
TIPO DE OBRA	CONSTRUÇÕES NOVAS	39	39	39	38	21	24	33	57	+ 18/ano (\bar{x} = 36,3)	+ 36/ano (\bar{x} = 33,8)
	AMPLIAÇÕES	6	6	1	4	7	3	2	5	- 5/ano (\bar{x} = 7,8)	- 2/ano (\bar{x} = 4,3)
	ALTERAÇÕES	1	1	6	10						
	RECONSTRUÇÕES	3	3	3	1						
TOTAL		49	49	49	53	28	27	35	62	+ 13/ano (\bar{x} = 44,0)	+ 34/ano (\bar{x} = 38,0)

OBSERVAÇÕES: - (*) Os valores do número de licenciamentos por tipo de obra referentes aos anos de 2016 a 2019 são preliminares, por estimativa cruzada de entidades oficiais

QUADRO 5.5.1.2 - 01 Fonte: INE e PORDATA

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE LICENCIAMENTOS POR OBRA DE CONSTRUÇÃO OU DE DEMOLIÇÃO- 1ª parte									
ANO		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
TIPO DE OBRA	EDIFICAÇÃO	-	360	346	351	281	286	239	175
	DEMOLIÇÃO	-	65	75	57	55	44	51	45
	SALDO GLOBAL	-	+ 295	+ 271	+ 294	+ 226	+ 242	+ 188	+ 130

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE LICENCIAMENTOS POR TIPO DE OBRA NO CONCELHO DE CASTELO BRANCO – 2ª parte									
ANO		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Δ 2002/15
TIPO DE OBRA	EDIFICAÇÃO	142	149	111	89	52	51	50	- 7,1%/ano
	DEMOLIÇÃO	37	26	11	20	7	4	1	- 6,2%/ano
	SALDO GLOBAL	+ 105	+ 123	+ 100	+ 69	+ 45	+ 47	+ 49	

QUADRO 5.5.1.2 - 02 Fonte: INE e PORDATA

Na peça desenhada “D 05 – Planta de compromissos urbanísticos”, encontram-se referenciadas e codificadas as operações de loteamento e os processos de operações de edificação licenciados (a lista inclui, conforme o disposto no RJIGT, os títulos de comunicação prévia favoráveis em vigor, bem como as informações prévias favoráveis também em vigor), entre 2009 e 2019, que evidenciam claramente – e com a exceção do Bairro de Nª Srª do Valongo, estarem a maioria significativa dos pedidos de licenciamento, naqueles 10 anos, em áreas com PP recente e eficaz (ALECB, Qtª da Pipa/Srª do Socorro, Qtª da Torre/Qtª da Granja, Qtª Dr. Mota/Qtª das Violetas, Qtª da Carapalha de Cima, Qtª Pires Marques e Qtª do Bosque).

Não se encontrando ainda trabalhados os dados oficiais atualizados que, após 2021, permitam analisar a evolução do número de edifícios construídos na cidade de Castelo Branco (os “Censos de Março de 2021 - XVI Recenseamento Geral da População” e “VI Recenseamento Geral da Habitação”, completarão a presente análise no futuro Relatório municipal de Estado do Ordenamento do Território), apresentam-se, no quadro seguinte, os valores de 2006 e de 2016, resultantes dos trabalhos de campo da equipa de revisão do PGUCB, em que foi efetuado o levantamento exaustivo de todas as edificações no interior do respetivo perímetro urbano:

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EDIFÍCIOS EM CASTELO BRANCO (s/ALECB)							
		1991	2001	2006	2011	2016	EVOLUÇÃO MÉDIA (Desde 2001)
TOTAL	CONCELHO	-	23 438		24 669	-	+ 123,1/ano + 10,3/mês
	CIDADE	4 617	5 328	5 747	5 962	6 176	+ 56,5/ano + 4,7/mês

OBSERVAÇÕES: - Pelos trabalhos de campo da revisão do PGUCB, o número de novas edificações no ano de 2005, na cidade de Castelo Branco, era de 148, correspondentes a 33 edifícios multifamiliares, 99 unifamiliares e 16 industriais ou de armazéns, na ALECB (ver “Anexo B do PGUCB”).
- Para uma análise mais minuciosa, consultar os Anexos A e B da presente revisão do PGUCB.

QUADRO 5.5.1.2 - 03 Fonte: INE, PGUCB e PORDATA

A análise do quadro supra revela e confirma as mesmas tendências evolutivas dos valores dos pedidos de licenciamento dos quadros anteriores.



EVOLUÇÃO DAS ÁREAS DE CONSTRUÇÃO NA CIDADE DE CASTELO BRANCO (m ²)							
ANO		2001*	2006	2011	2016	EVOLUÇÃO MÉDIA (Desde 2006)	
SECTOR	HABITAÇÃO	3 105 970	3 146 689 + 40 719	3 229 894 + 83 205	3 371 667 + 141 773	+ 2 249,8/ano	+ 1 874,8/mês
	TERCIÁRIO	576 552	586 456 + 9 904	595 694 + 9 238	670 968 + 75 274	+ 8 451,2/ano	+ 704,3/mês
	INDÚSTRIA	196 890	207 977 + 11 087	210 506 + 2 529	229 008 + 18 502	+ 2103,1/ano	+ 175,3/mês
	OUTROS	76 889	82 179 + 5 290	84 853 + 2 674	104 122 + 19 269	+ 1 894,3/ano	+ 157,9/mês
	TOTAL	3 956 301	4 023 301 + 67 000	4 120 947 + 97 646	4 375 765 + 254 818	+ 34 946,4/ano	+ 2 912,2/mês

OBSERVAÇÕES: (*) - Estimativa
- Para uma análise mais minuciosa, consultar os Anexos A e B da presente revisão do PGUCB.

QUADRO 5.5.1.2 - 04 Fonte: INE, PGUCB e PORDATA

Verifica-se, não só uma discrepância entre a evolução da curva do número de licenciamentos desde 2006, com o comportamento da curva das áreas de construção na cidade desde esse mesmo ano. Tal facto explica-se pela sobreposição de um conjunto de circunstâncias, a saber:

- Desfasamento temporal – neste caso muito dilatado, dos pedidos de licenciamento em anos anteriores e da efetivação da construção;
- Aplicação do novo levantamento cartográfico aerofotogramétrico georreferenciado, homologado em 2016, que veio introduzir um nível de rigor inexistente anteriormente;
- Minuciosa determinação e detalhe dos valores de construção;
- Alteração – embora que ligeira, dos critérios introduzidos para o cálculo das áreas brutas de construção.

Também pela leitura do quadro seguinte, no qual constam os 70 alvarás de loteamento aprovados, para a cidade de Castelo Branco, desde 1972, se verifica a respetiva curva de evolução, não só em relação aos anos covis mais profícuos como em relação aos hiatos. De salientar:

- Os dois períodos de relevante atividade (de 1976 a 1987 e de 1999 a 2008), com 27 (38,6 %) e 21 (30,0 %), respetivamente, ou seja, com cerca de 70 % do total;
- A acentuada quebra desde 2009, apenas apresentando 14 alvarás (20,0 %). Nem o ano de 2014 justifica leitura contrária, uma vez que se trata de loteamentos muito pequenos, e todos concentrados na Qt^a da Carapalha (ZUC 10).

EVOLUÇÃO ANUAL DO NÚMERO DE ALVARÁS DE LOTEAMENTO DE 1972 A 2016 NA CIDADE DE CASTELO BRANCO															
1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
1	-	-	-	3	-	3	4	4	2	1	-	4	4	1	1
1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
-	1	-	-	3	-	-	-	2	1	-	3	4	3	1	2
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	1	2	2	2	-	1	1	3	-	7	-	2	-	-	-

Notas: - Para uma análise mais minuciosa, consultar:
- "Planta de compromissos urbanísticos – D05", com a localização dos diversos alvarás de loteamento
- Subcapítulo 5.5.8. "COMPROMISSOS URBANÍSTICOS" do presente Capítulo do Relatório (05 – "Edificado, património e uso do solo")

QUADRO 5.5.1.2 - 05 Fontes: CMCB e PGUCB

Segue-se o quadro de distribuição dos alvarás de loteamento pelas diversas Zonas urbanas (ZU) bem como dos respetivos anos (a lista inclui, conforme o disposto no RJIGT, os títulos de comunicação prévia favoráveis em vigor):

QUADRO DOS ALVARÁS DE LOTEAMENTO DE 1972 A 2019 NA CIDADE DE CASTELO BRANCO POR ZONA URBANA (ZU)									
REFERÊNCIAS DO ALVARÁ									
ZUC 1 (9)	ZUC 4 (4)	ZUC 5 (7)	ZUC 6 (6)	ZUC 7 (2)	ZUC 8 (6)	ZUC 9 (2)	ZUC 10 (12)	ZUC 11 (2)	
34/1976	87/1978	109/1980	17/1976	34/1992	42/1997	136/1984	96/2012	63/2001	
69/1978	111/1981	135/1984	63/1979	59/2001	52/1999	73/2003	98/2012	90/2008*	
88/1978	131/1984	144/1985	93/1979	34/1992	53/1999		99/2012		
105/1979	55/2000	146/1985	108/1980	59/2001	56/2000		101/2014		
118/1982		151/1987	37/1992	34/1992	64/2001		102/2014		
138/1984		36/1992	58/2000	59/2001	82/2005		103/2014		
62/2000		40/1996					105/2014		
84/2006							107/2014		
93/2010*							108/2014		
							111/2016*		
							110/2016*		
							112/2016		
INTERVALOS DE TEMPO									
1976 – 2010 (35 anos)	1978 – 2000 (23 anos)	1980 – 1996 (17 anos)	1976 – 2000 (25 anos)	1992 – 2001 (10 anos)	1997 – 2005 (9 anos)	1984 – 2003 (20 anos)	2012 – 2016 (5 anos)	2001 – 2008 (8 anos)	
REFERÊNCIAS DO ALVARÁ									
ZUR 2 (1)	ZUR 5 (9)	ZUR 6 (2)	ZUR 7 (1)	ZUP 1 (5)	ZUP 3 (1)	ALECB (1)			
95/2011	92/1979 106/1980	31/1976 01/1985	01/1972	113/1981 154/1989	49/1999	87/2007			



	140/1980 145/1985 149/1986 41/1996 74/2003 86/2007* 88/2008			69/2002 80/2004 83/2006*		
INTERVALOS DE TEMPO						
2011 (1 ano)	1979 – 2008 (30 anos)	1976 – 1985 (10 anos)	1972 (1 ano)	1981 – 2006 (16 anos)	1989 (1 ano)	2007 (1 ano)
Notas: - Para uma análise mais minuciosa, consultar: - “Planta de compromissos urbanísticos – D05”, com a localização dos diversos alvarás de loteamento - Subcapítulo 5.5.8. “COMPROMISSOS URBANÍSTICOS” do presente Capítulo do Relatório (05 – “Edificado, património e uso do solo”)						

QUADRO 5.5.1.2. - 06 Fontes: CMCB e PGUCB

Da leitura deste quadro, pode-se concluir:

- A supremacia do número de pedidos de alvará de loteamento nas denominadas ZUC, face aos outros tipos de ZU;
- A quase inexistência (com exceção da ZUR 5) de pedidos de alvará de loteamento nas ZUR, apesar da dimensão e da atividade de construção nas ZUR 1, ZUR 2, ZUR 3 (especialmente esta), ZUR 8, e ZUR 9.

5.5.2. ESPAÇOS CENTRAIS

Conforme o disposto nos critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo urbano em função do uso dominante, correspondem estas áreas a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade.

Compõem estes espaços no PGUCB, duas subcategorias:

- Zonas urbanas históricas (ZUH);
- Zonas urbanas mistas (ZUM).

Os Espaços centrais correspondem à categoria de zonas urbanas históricas e de tecido urbano bem definido, consolidadas, consistentes e temporalmente estáveis, com morfotipologias identificáveis com o património do edificado de maior valor histórico-patrimonial e de usos mistos, que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada e integrada de atividades terciárias.

Constituem-se como objetivos para os espaços centrais para além dos prosseguidos no Regime jurídico de reabilitação urbana (RJRU), o reforço da sua centralidade urbana efetiva, patrimonial, funcional, espacial e simbólica, priorização da reabilitação do edificado,

5.5.2.1. ZONAS URBANAS HISTÓRICAS (ZUH)

Constituem-se como objetivos gerais para as ZUH, os definidos pelo RJRU, para além dos seguintes objetivos particulares mais prementes:

- a) Preservar, defender e valorizar o património cultural, ambiental e paisagístico;
- b) Reforçar a revitalização e a reabilitação urbana e do edificado, especialmente da zona envolvente da Devesa;
- c) Conservação, manutenção e reconstrução das alpendradas existentes;
- d) Promover a mobilidade e acessibilidade gerais, sobretudo da população idosa;
- e) Melhorar as condições de acesso e de utilização dos equipamentos de uso coletivo;
- f) Potenciar as funções culturais e os estímulos da visita turística (geral e/ou temática);
- g) Criar um quadro normativo urbanístico potenciador da qualificação e modernização do espaço público da área urbana intramuralhas;
- h) Promover a regeneração de espaços devolutos;
- i) Preservar e valorizar os espaços verdes – públicos e privados fundamentais para a paisagem urbana e simbólica de Castelo Branco;
- j) Adquirir e atribuir novas funções apelativas, aos grandes edifícios, criando uma rede de percursos temáticos entre os vários equipamentos de utilização coletiva;
- k) Arborização intensiva dos espaços públicos.

Estas zonas integram as ZU designadas como históricas (ZUH), na “Planta de Zonamento – D 01”, a manter e valorizar. Abrangidas na quase totalidade pelo “PP Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco”, face à proposta da sua revogação, e tendo como objectivos os enunciados quer naquele PP, quer no RJIGT e restante legislação complementar quer no presente “Relatório”, foram vertidos/transferidos para o “Regulamento” proposto do PGUCB e para a peça desenhada específica “Planta de desdobramento da Planta de zonamento - D 16”, à escala 1:1 250, particularização para aplicação do Regulamento nas ZUH, conforme descrito acima, no ponto 5.4.3 (“Património construído”) do presente Capítulo. Os artigos e elementos gráficos garantem a preservação, qualificação e valorização das Zonas urbanas históricas. Passamos a descrevê-las sucintamente:



ZUH 1 – CASCO URBANO INTRA-MURALHAS

Corresponde esta Zona urbana ao casco intramuralhas afonsino, que ocupa a encosta nascente do monte; apesar das marcas medievais evidentes, é de realçar o traçado ortogonal da malha urbana, com ruas radiais (perpendiculares às curvas de nível) e apontando para o castelo e outras seguindo estas curvas de nível, cujo percurso de entrada e saída, na direção norte/sul apenas é completado junto ao Castelo (Rua do Mercado/Rua da Sobreira) e já no sopé do monte – Rua dos Ferreiros/Rua de St^a Maria, correspondente à ligação entre as antigas portas da Vila e de Santiago.

Não se registando elementos paradigmáticos – este núcleo vale pelo seu ambiente urbano e arquitectura de acompanhamento e pelas excepcionais vistas panorâmicas, o casario apresenta um conjunto único no país de “arquitetura manuelina popular” – sobretudo janelas e portados, com elementos em baixo e alto relevo. A ocorrência de palácios e edificações seiscentistas de escala maior – sobretudo concentradas na área da Praça Camões, só reforçam este quadro de falta de edifícios de grande valor histórico.

Algumas intervenções e construções – públicas e privadas, têm parcialmente desqualificado esta zona e destruído elementos construtivos significativos da idiossincrasia desta zona, como, por exemplo, as alpendradas. Essa destruição (substituição ou demolição), transformação (substituição dos materiais originais e introdução de materiais e técnicas estranhas) e descaracterização (desaparecimento dos balcões de pedra, das balaustradas de ferro – forjado ou fundido, significaram mais de uma dúzia de casos neste último decénio.

Abrangida esta ZU, na sua quase totalidade pelo “PP Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco”, aprovado e ratificado pela RCM 49/2003, de 28 de fevereiro de 2003, publicado no DR nº 76, 1^a S-B, em 31 de março de 2003, elaborado no âmbito do Programa Pólis e superiormente aprovado (assim como parte da ZUH 2), deve ser esta zona, alvo de uma estratégia de intervenção integrada, com cinco diferentes níveis de intervenção: recuperação e valorização do património (*lato sensu*) e do conjunto urbano, intervenção de reabilitação no parque habitacional, incentivo da reconversão e sobretudo instalação, de comércio, serviços e pequena indústria artesanal, criação e dinamização de EUC específico e reordenamento e valorização dos espaços públicos. Qualquer PP para as ZUH, só deve ser entendido como uma etapa de um processo longo, moroso e sempre incompleto...

O estado de degradação urbanística, a desvitalização social, a atrofia cultural e económica, a insuficiência de estruturas de apoio à vida local e a ausência de equipamentos e de dinâmicas articuladas capazes de potenciar e rentabilizar a grande atratividade desta zona atualmente são por demais evidentes e urge combater este estado.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe e/ou estima, balizados nos propostos pelo PP agora proposto para revogação:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUH 1	ZUC A1	≤ 0,7	≤ 1,6	-	-	-	≤ 0,45	≤ 1,10	≤ 96	≤ 883	≥ 0,129

Notas: - As = 124 097,99 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices Io e Iu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.

QUADRO 5.5.2.1. - 01

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana, em conjugação com os definidos no RJRU:

- Proteger e promover a valorização do património cultural;
- Intensificar a reabilitação urbana do edificado degradado ou funcionalmente inadequado;
- Requalificar urbanamente os espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e as condições de acessibilidade;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação e de espaços não edificados;
- Melhorar as condições de habitabilidade,
- Robustecer como percursos dominantes, os eixos Rua de Santa Maria/Rua dos Ferreiros e Rua do Pina/Rua do Relógio/Rua dos Cavaleiros – assumindo-se como crucial a Praça de Camões, seu cruzamento - ligando o Museu Cargaleiro à base das muralhas do Castelo (através de meio mecânico), permitindo, deste modo, uma fácil e convidativa acessibilidade e atração ao local dominante da cidade, resolvendo, simultaneamente, a inserção da Tv. Da Rua Nova com a Rua do Arressário e o desenvolvimento colateral dos percursos de enorme interesse histórico-artístico e urbanos, pré-existentes.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUH 1, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUH 1						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		1	1 117	-	-	
		1	534			
		1	785			
	SUB-TOTAL	3	2 436	0	0	
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	1	1 102	
	SUB-TOTAL	0	0	1	1 102	



LOGRADOURO (L)	1	2 744	1	628	
	1	483	1	837	
	1	126	1	356	
	1	204	1	342	
	1	345	1	1 122	
	1	396	1	304	
	1	215	1	699	
	1	533	1	258	
	1	186			
	1	650			
	1	661			
	1	1 122* +			
SUB-TOTAL		13	8 186	8	4 546

Notas: - Os valores dos Equipamentos de utilização coletiva (EUC) e dos Espaços verdes de utilização coletiva (EUUC), relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
- Os valores que se encontram assinalados com asterisco(s) encontram-se repartidos por mais do que uma ZU.

QUADRO 5.5.2.1. - 02

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUH 1, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUH 1						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
C 01	ARQUIVO DISTRITAL/MUNICIPAL	1	485			
C 03	MUSEU	1	123	1	211	
		1	750			
		1	344			
C 08	HEMEROTECA			1	500	
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	1 102			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	1 102			
E 06	ESCOLA PROFISSIONAL E/OU TECNOLÓGICA			1	211	
				1	698	
E 09	RESIDÊNCIA/CENTRO DE ACOLHIMENTO PARA ESTUDANTES			1	231	
S 10	LAR PARA CRIANÇAS E JOVENS	1	2 143			
S 17	CENTRO DE CONVÍVIO	1	320			
S 18	CENTRO DE DIA	1	232			
T 04	CENTRO DISTRITAL DE COMUNICAÇÕES	1	2 703			
T 16	ELEVADOR/PASSADIÇO			1	200	
SUB-TOTAL		10	9 303	6	2 051	
INDIFERENCIADOS		1	279	1	492	
				1	400	
SUB-TOTAL		1	279	2	892	
TOTAL		11	9 582	8	2 940	

Notas: Os valores dos Equipamentos de utilização coletiva (EUC), encontram-se discriminados no *Capítulo 06*, denominado "Equipamentos"

QUADRO 5.5.2.1. - 03

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUH 1, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUH 1						
REF ^a	EUUC – Espaços de vivência exterior (V) DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	412	-	-	
V4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS	1	982			
V5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO	1	231			
		1	983			
TOTAIS		4	2 608	0	0	

Notas: Os valores dos Espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC), encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.2.1. - 04

ZUH 2 – CASCO URBANO CENTRAL

Com a analogia de um crescente, rodeia esta Zona urbana a ZUH 1, a nascente, que é integrada pela área extramuralhas até ao antigo Passeio Público, pela Devesa propriamente dita e Quartel de Cavalaria até à capela da Sr^a da Piedade e área circundante (antigos arrabaldes), pela zona do Largo do Espírito Santo, pelas plataformas urbanas da Rua do Pina, da Praça do Rei D. José e Rua J. A. Morão/Largo de S. Marcos e pela faixa dos conjuntos edificadas do eixo definido pela Sé/Largo de S. João/Convento da Graça, incluindo o Paço Episcopal e a Quinta de Recreio dos Bispos.

Esta Zona urbana era abrangida parcialmente pelo referenciado "PP Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco"

Corresponde esta área ao espriar do edificado a partir do núcleo do Monte do Castelo, em plataformas articuladas entre si, naturais ou artificiais, onde concorriam os caminhos de acesso à urbe e tinham lugar os acontecimentos públicos de maior relevância (e onde se poderão recortar os de recreio, diversão, feiras francas e mercados, paradas e exercícios militares).



Desde palácios e solares oitocentistas e novecentistas – a que se juntam, neste século as casas apalaçadas, até aos conjuntos urbanos e edifícios de equipamentos – quase todos geradores e/ou participantes de espaços urbanos de qualidade; no entanto, as escalas e dimensão vertical dos seus edifícios – com a exceção da Sé e do nefasto edifício da PT, eram as de uma arquitectura “chá”, com claro predomínio do peso específico horizontal.

As recentes intervenções nesta área – decorrentes do Programa Pólis e da Operação de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Castelo Branco (ORUCCCB), decorrente da definição da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Castelo Branco (ARUCCCB), têm vindo a requalificar e devolver à Devesa e áreas periféricas, alguma centralidade perdida mas que a construção em anos anteriores das edificações na Rua da Srª da Piedade e na Rua do Saibreiro (entre a Rua João de Deus e a Rua R. Rebelo) definitiva e permanentemente impediram uma solução à altura do exigível para este espaço-referência e determinante na cidade e liquidaram quaisquer pretensões de um desenho urbano (massa construída) equilibrado, valorizador e adequado do ambiente urbano, permissor de uma vivência em condições de conforto mínimo durante todo o dia. Por outro lado, a cada vez maior ausência do uso “habitar” nesta área (que o PP acima referido não colmatou), não contribui para a centralidade desejada, mas sim, para um esvaziamento progressivo e não multiplicador da desejável diversidade de atividades centrais.

No entanto, a não integração de várias especialidades na definição dos parques de estacionamento subterrâneos da Devesa (traduzida, p. e. na inexistência de espaços/enasaduras dispostas em malha de métrica regular que permitissem o plantio de espécies arbóreas), concorreu para a aridez objetiva de que padece este espaço central da cidade – sobretudo no período diurno dos meses estivais e, em consequência, para a sua não atratividade, ou mesmo, efeito centrifugador do estar e da permanência convivial dos residentes ou visitantes da cidade.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe e/ou estima, incluindo os anteriormente propostos pelo PP:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUH 2	ZUC A2	≤ 0,75	≤ 2,50	-	-	-	≤ 0,30	≤ 0,85	≤ 45	≤ 973	≥ 0,205

Notas: - As = 250 706,22 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos uma largura máxima de lote ≤ 16 m e o número máximo de pisos de 6.

QUADRO 5.5.2.1. - 05

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU, em conjugação com os definidos no RJRU:

- Proteger e promover a valorização do património cultural;
- Intensificar a reabilitação urbana do edificado;
- Requalificar urbanamente os espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e as condições de acessibilidade;
- Dinamizar a reabilitação do edificado privado;
- Consolidar esta área da cidade como um grande espaço cultural polinucleado;
- Revitalização funcional;
- Criar/requalificar os espaços públicos centrais – com especial incidência para a área envolvente do Chafariz de S. Marcos.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUH 2, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUH 2						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO	2	1 627			
		1	1 731			
		1	2 257			
		1	2 342			
		1	7 406			
		1	956			
		1	2 753			
		1	2 906			
	SUB-TOTAL	9	21 978	0	0	
	REFª					
	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	LOGRADOURO (L)	1	46* +	-	-	
		1	918			
		1	2 769			
		1	577			
		1	495			
	SUB-TOTAL	5	4 805	0	0	

**Notas:**

- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
- Os valores que se encontram assinalados com asterisco(s) encontram-se repartidos por mais do que uma ZU.

QUADRO 5.5.2.1. - 06

Como Equipamentos de utilização coletiva (EUC), existentes e propostos, para a ZUH 2, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUH 2						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 01	CÂMARA MUNICIPAL	1	785			
A 02	JUNTA DE FREGUESIA	1	214			
A 03	SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS	1	170			
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	192			
		1	383			
		1	519			
		1	3 944			
		1	589			
		1	120			
C 02	BIBLIOTECA	1	1 872			
C 03	MUSEU	1	346	2	486	
		1	3 033			
		1	84			
C 04	CENTRO CULTURAL	1	1255			
		1	2 311			
C 05	MEDIATECA	1	1 295			
		1	566			
C 08	HEMEROTECA			1	500	
C 09	AUDITÓRIO AO AR LIVRE	1	1 207			
J 01	TRIBUNAL			1	1 394	
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	538			
		1	1 255			
E 06	ESCOLA PROFISSIONAL E/OU TECNOLÓGICA	1	346			
E 07	ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR			1	233	
				1	778	
E 08	CONSERVATÓRIO REGIONAL	1	580			
E 09	RESIDÊNCIA/CENTRO DE ACOLHIMENTO PARA ESTUDANTES	1	120			
J 01	TRIBUNAL	1	1 080			
		1	584			
S 07	FARMÁCIA	1	170			
		1	121			
		1	212			
S 08	CRECHE	1	538			
		1	1 721			
		1	1 255			
S 10	LAR PARA CRIANÇAS E JOVENS	1	2 309			
S 17	CENTRO DE CONVÍVIO	1	538			
S 18	CENTRO DE DIA	1	1 255	1	312	
S 19	FÓRUM SÓCIO-OCUPACIONAL			1	312	
S 20	UNIDADE DE ALOJAMENTO TEMPORÁRIO	1	1 255			
S 22	CENTRO DE REINserÇÃO SOCIAL	1	114			
S 25	UNIDADE RESIDENCIAL PARA IDOSOS	1	1 255			
		1	634			
T 03	ESTAÇÃO DOS CORREIOS	1	436			
SUB-TOTAL		39	35 200	8	4 015	
INDIFERENCIADOS		1	344	1	765	
		1	162	1	546	
		1	184	1	710	
		1	154			
SUB-TOTAL		4	844	3	2021	
TOTAL		43	36 044	11	6 036	

Notas: Os valores dos EUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 06*, denominado "Equipamentos"

QUADRO 5.5.2.1. - 07

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUH 2, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUH 2						
REF ^a	EUUC – Espaços de vivência exterior (V) DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	180			
V5	ESPAÇO PARA CONVÍVIO E ENCONTRO	1	1 802	1	3 314	
		1	12 524			
		1	2 342			



		1	9 167		
V6	HORTAS URBANAS	4	4 576		
TOTAIS		9	4 756	1	3 314

Notas: Os valores dos EUUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.2.1. - 08

5.5.2.2. ZONAS URBANAS MISTAS (ZUM)

As intervenções urbanísticas nestas ZU, que correspondem às ZUM 1 e ZUM 2, tem por objetivos programáticos gerais, os consignados no PGUCB para os Espaços centrais denominados ZUM 1 e ZUM 2.

Constituem-se como objetivos gerais mais relevantes para as Zonas urbanas mistas, os seguintes:

- a) Consolidar as características morfotológicas de organização do espaço urbano;
- b) Estender a reabilitação urbana e a revitalização do casco urbano intramuralhas e central ao casco urbano sul e à Av. General Humberto Delgado;
- c) Reforçar a revitalização e a reabilitação urbana e do edificado;
- d) Preservar, defender e valorizar o património cultural, ambiental e paisagístico;
- e) Valorização dos espaços de circulação e recreio/lazer, por requalificação dos existentes e criação de novos;
- f) Promover as condições de mobilidade e acessibilidade gerais - de acesso e de utilização dos equipamentos de uso coletivo;
- g) Potenciar as funções culturais e os estímulos da visitação turística (geral e/ou temática);
- h) Promover a regeneração de espaços devolutos;
- i) Preservar e valorizar os espaços verdes – públicos e privados, fundamentais para a imagem geral e enquadramento ambiental destas Zonas urbanas;
- j) Arborização intensiva e sistemática dos espaços públicos;
- k) Obtenção de espaços destinados ao estacionamento de ligeiros;
- l) Adequação da rede viária às funções no sistema geral;
- m) Requalificação dos espaços afetos aos equipamentos de utilização coletiva confinantes com a via pública;
- n) Manutenção das percentagens de referência existentes relativas às atividades do terciário.

ZUM 1 – CASCO URBANO SUL

Composto pelas zonas a nascente do Hospital Amato Lusitano, troço-norte da Avenida 1º de Maio, Encosta Sul do Castelo, Avenida Nuno Álvares Pereira e Estação do Caminho-de-Ferro, corresponde à “meia-lua” que circunda a sul o núcleo histórico e contém, essencialmente, as propostas de expansão do centro registadas pelo traço do Arqº José Aguiar, a partir de dois dos três eixos principais. É uma zona consolidada, multifuncional, embora de tipologias de edificação muito diferenciadas

A sua zona poente – confinante com a Rua da Granja, era abarcado por uma parte do *PP da Encosta do Castelo*, aprovado por Despacho de 26 de fevereiro de 1996, publicado no DR nº 23, IIª S, em 28 de janeiro de 1997 e a sua extrema sul é abrangida parcialmente pelo *PP para a Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco*, ambos propostos para revogação.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, incluindo os propostos pelos PP, que, no caso do primeiro, se cumpriu na sua totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total, por indicação da CMCB:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUUC
ZUM 1	ZUC B	≤ 0,75	≤ 1,50	-	-	≥ 0,15	≤ 0,35	≤ 1,10	≤ 66	≤ 1 349	≥ 0,230

Notas: - As = 273 029,33 m².

- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.

- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“*Condicionantes urbanísticas*”) do presente Capítulo.

- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.

- O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos uma largura máxima de lote ≤ 18 m e o número máximo de pisos de 8.

- A parcela desta ZU constituinte do total das parcelas do *PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco*, apresentava uma As de 4 553,00 m².

QUADRO 5.5.2.2. - 01

Como se verifica, comparando com o Anexo B do presente Relatório, os valores atuais não se encontram ultrapassados; no entanto, com os planos, loteamentos e projetos aprovados e as expetativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes, estimou-se a projeção dos valores destes índices, no Regulamento do PGUCB, em mais 0,45 e 0,40, respetivamente.

De notar, o princípio assumido pelo PGUCB, do agravamento da aplicação dos índices dos parâmetros urbanísticos – e extensiva às restantes ZUC, para as propostas (projetos individuais) que não se enquadrem em UOPG-UE ou UOPG-PP - com áreas de intervenção mais abrangentes e só incluam o prédio ou parcelas dos eventuais requerentes.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Dinamizar prioritariamente a reabilitação do edificado degradado;
- Assunção da Av. 1º de Maio, Av. Nuno Álvares e Rua Pedro da Fonseca como eixos viários estruturantes.



Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUM 1, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUM 1						
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO			1	2 391	
		1	60			
		1	3 272*			
	SUB-TOTAL	2	3 332	1	2 391	
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	1	309	
	SUB-TOTAL	0	0	1	309	
	LOGRADOURO (L)	1	2 827	-	-	
		1	1 656			
		1	614			
		1	829			
		1	2 015			
	SUB-TOTAL	5	7 388	0	0	

Notas: Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
 (*): Este jardim público existente, estende-se por mais 757,7301 m², incluídos na ZU RFN (Rede Ferroviária Nacional) na peça desenhada [D 01], junto à estação do caminho de ferro

QUADRO 5.5.2.2. - 02

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUM 1, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUM 1						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 03	SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS	1	566			
A 04	OUTROS SERVIÇOS MUNICIPAIS	1	842			
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	162			
		1	162			
		1	451			
		1	5 204			
		1	1 094			
		1	852			
		1	400			
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	1 369			
		1	1 315			
D 04	PISTA DE ATLETISMO			1	1 246	
D 08	PISCINA DE APRENDIZAGEM COBERTA	1	719			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	826			
		1	719			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	719			
E 04	ESCOLA BÁSICA DO 3º CICLO	1	9 624			
E 05	ESCOLA SECUNDÁRIA	1	9 624			
E 09	RESIDÊNCIA/CENTRO DE ACOLHIMENTO PARA ESTUDANTES	1	1 824			
		1	288			
M 01	MERCADO MUNICIPAL	1	4 835			
S 01	UNIDADE LOCAL DE SAÚDE (ULS)			1	1 228	
S 06	LABORATÓRIO DE SAÚDE PÚBLICA	1	136			
S 07	FARMÁCIA	1	127			
		1	221			
S 08	CRECHE	1	826			
		1	719			
S 09	CENTRO DE ATIVIDADES DE TEMPOS LIVRES (ATL)	1	719			
S 11	CENTRO DE ACOLHIMENTO TEMPORÁRIO	1	719			
S 16	CENTRO DE APOIO SÓCIO-EDUCATIVO (CASE)	1	719			
S 18	CENTRO DE DIA	1	719			
T 03	ESTAÇÃO DOS CORREIOS	1	542			
T 05	CENTRO DE ATENDIMENTO TELEFÔNICO	1	2 270			
	SUB TOTAL	31	49 312	2	2 474	
INDIFERENCIADOS		1	1 503	1	1 094	
				1	909	
				1	1 655	
	SUB-TOTAL	1	1 503	3	3 658	
TOTAL		32	50 815	5	6 132	

Notas:

QUADRO 5.5.2.2. - 03



Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUM 1, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUM 1							
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)			EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)		
V4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS	1	2495	-	-		
TOTAIS		1	2495	0	0		

Notas: Os valores dos EUUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.2.2. - 04

ZUM 2 – AVENIDA GENERAL HUMBERTO DELGADO

Constitui esta artéria da cidade – e uma das três em que assentou a expansão do seu núcleo histórico, uma ZU autónoma devido à homogeneidade construtiva, tipológica e funcional, o que não acontece com as outras duas avenidas (1º de Maio e Nuno Álvares Pereira), estando completamente estabilizada a ocupação do construído e o desenho urbano.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe e/ou estima:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUM 2	ZUC D	-	-	-	-	-	≤ 0,50	≤ 1,40	≤ 63	≤ 213	≥ 0,004

Notas: - As = 35 855,70 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos uma largura máxima de lote ≤ 16 m e o número máximo de pisos de 4.

QUADRO 5.5.2.2. - 05

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são muito estáveis desde 1991; a pequena margem até ao limite proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a salvaguardar pequenos acertos dos limites de tardo do construído que eventuais redesenhos particulares possam introduzir.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Transformação funcional equilibrada das garagens existentes;
- Preservação do conjunto de edificações dominantes (denominadas de acompanhamento) e as do período modernista.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUM 2, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUM 2						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	LOGRADOURO (L)	1	1 215	-	-	
		1	548** +			
	SUB-TOTAL	2	1 764	0	0	

Notas:
 - Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
 - Os valores que se encontram assinalados com asterisco(s) encontram-se repartidos por mais do que uma ZU.

QUADRO 5.5.2.2. - 06

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUM 2, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUM 2						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
S 07	FARMÁCIA	1	151			
	SUB-TOTAL	1	151	0	0	
	INDIFERENCIADOS	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	TOTAL	1	151	0	0	

Notas:

QUADRO 5.5.2.2. - 07



Não existe e não é proposta a categoria de EUUC, para a ZUM 2.

5.5.3. ESPAÇOS HABITACIONAIS

Conforme o disposto nos critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo urbano em função do uso dominante, correspondem estas áreas às que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, que não do casco central (Zonas urbanas históricas ou mistas), podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

Estas áreas correspondem ou a áreas organizadas e estabilizadas, do ponto de vista do tecido e desenho urbanos, ou a áreas de menor densidade, mas de morfotipologia do edificado e de malha urbana bem definidas, correspondentes às de gênese ilegal surgidas na década de setenta do século passado ou a áreas necessárias à coerência e continuidade espaciais do aglomerado urbano, contendo assim a fragmentação territorial e reafirmando o princípio de intervenção do PGUCB de 1991, da organização equilibrada em torno do casco central.

Compõem, assim, estes espaços no PGUCB, três subcategorias:

- Zonas urbanas classificadas (ZUC);
- Zonas urbanas a reabilitar (ZUR);
- Zonas urbanas planeadas (ZUP).

Constituem-se como objetivos gerais para os espaços habitacionais, os definidos pelo RJUE, para além dos seguintes objetivos particulares mais prementes:

- a) Preservar, defender e valorizar o património cultural, ambiental e paisagístico;
- b) Reforçar a revitalização e a reabilitação urbana e do edificado;
- c) Promover a mobilidade e acessibilidade gerais, sobretudo da população idosa;
- d) Melhorar as condições de acesso e de utilização dos equipamentos de uso coletivo;
- d) Potenciar as funções culturais e os estímulos da visita turística (geral e/ou temática);
- f) Promover a regeneração de espaços devolutos;
- h) Adquirir e atribuir novas funções apelativas, aos grandes edifícios, criando uma rede de percursos temáticos entre os vários equipamentos de utilização coletiva;
- i) Arborização intensiva e sistemática dos espaços públicos;
- j) Incentivar o uso de ciclovias aos bairros limítrofes e instalar estações de estacionamento de bicicletas.

5.5.3.1. ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS (ZUC)

As intervenções urbanísticas, nestas ZU, que correspondem às ZUC de 1 a 11, tem por objetivos programáticos gerais, os consignados no PGUCB para os Espaços habitacionais, denominados ZUC 1 a ZUC 11.

As Zonas urbanas consolidadas (ZUC), apresentam uma malha urbana definida, que cumprem a de maior densidade que completa o *core* da cidade, adjacentes aos espaços centrais e vizinhas - ZUH e ZUM -, e, em simultâneo, às Zonas urbanas a reabilitar (ZUR) - de gênese ilegal, com um modelo urbano urbanisticamente desestruturado -, embora de traçado geometricamente legível, e das Zonas urbanas periféricas planeadas (ZUP), com as respetivas operações urbanísticas devidamente enquadradas, correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, devendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

Estes espaços devem incluir funções compatíveis com a habitação, nomeadamente equipamentos de utilização coletiva, funções terciárias, atividades industriais da classe D e algumas da classe C e unidades hoteleiras ou similares, desde que sejam respeitados o modelo urbano, as condições gerais de edificabilidade e o regime específico desta subcategoria de espaço.

Correspondem estas Zonas urbanas, ao definido, na legislação aplicável, ao conceito de “*Área urbana consolidada*”, na fixação dos conceitos técnicos actualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

As orientações gerais de intervenção nestas zonas urbanas consolidadas são:

- a) Valorização dos espaços de urbanos de utilização coletiva e de circulação, por requalificação dos existentes e criação de novos;
- c) Obtenção de espaços destinados ao estacionamento de ligeiros;
- d) Adequação da rede viária às funções no sistema geral;
- e) Qualificação dos espaços afetos aos EUC confinantes com a via pública;
- f) Retirada progressiva dos postos de abastecimento de combustível.

Estas zonas integram as ZU designadas na *Planta de Zonamento* como ZUC - a manter e valorizar, que passamos a descrever sucintamente:

ZUC 1 – CASCO URBANO NASCENTE

As áreas dos denominados Três Globos (Largo do Saibreiro), Quinta do Amieiro e Campo da Bola, que compõem esta Zona urbana, constituem os limites da expansão do núcleo histórico para sudeste - até à via-férrea (conjuntamente com o Bairro da Horta d’Alva) e para nascente, até aos limites a nascente dos morfotipologias do casco central, também associada à atração centrípeta terciária da Av. Gen. Humberto Delgado.



Também heterogénea, tem nas áreas mais próximas da via férrea e nas situadas entre as Ruas João Evangelista e Amato Lusitano, as mais indefinidas e expectantes quanto à sua ocupação em moldes urbanos.

Dentro dos limites da ZUC 1, foi aprovado superiormente o denominado "PP do Campo da Bola", aprovado por Despacho de 24 de junho de 1996, publicado no DR nº 274, IIª S, em 26 de novembro de 1996.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe e/ou, incluindo os propostos pelo PP, que, entretanto, se cumpriu na sua quase totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 1	ZUC C	≤ 0,75	≤ 1,00	-	-	≥ 0,1	≤ 0,40	≤ 1,25	≤ 122	≤ 2 187	≥ 0,082

Notas: - As = 272 717,82 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.

QUADRO 5.5.3.1. - 01

Como se verifica, comparando com o "Anexo B", os valores atuais (lo = 0,37 e lu = 1,22) não se encontram ultrapassados; no entanto, com os planos, loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expectantes, bem como a precaução sobre obras de beneficiação/ampliação previstas, estimou-se a projeção aqui apresentada dos valores destes índices, no Regulamento do PGUCB.

Uma chamada de atenção para o défice de área atual destinada a Equipamento de utilização coletiva (6,3 %) que se tenta colmatar com as áreas propostas destinadas ao mesmo fim em áreas vizinhas, porque dificultada pela inexistência de espaços livres disponíveis, mas ainda aquém do objetivo fixado em 1991 (8,2% para 10,0 %).

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 1, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 1						
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO	1	1550			
		1	1007			
		1	520			
		1	591			
		1	537			
		1	318			
		1	615			
		1	677			
	SUB-TOTAL	8	5 815	0	0	
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	LOGRADOURO (L)	1	760** +	-	-	
		1	1 550			
		1	496			
		1	983			
		1	4 213**** +			
	SUB-TOTAL	5	8 001	0	0	

Notas:
 - Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.
 - Os valores que se encontram assinalados com asterisco(s) encontram-se repartidos por mais do que uma ZU.

QUADRO 5.5.3.1. - 02

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 1, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUC 1						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	264			
		1	513			
		1	587			



D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	1 151		
		1	604		
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	2 888		
S 04	CENTRO DE DIAGNÓSTICO PNEUMOLÓGICO (CDP)	1	515		
S 05	CENTRO DE ACONSELHAMENTO E DETEÇÃO DO VIH (CAD)	1	515		
T 07	TERMINAL RODOVIÁRIO	1	3 268		
SUB-TOTAL		9	9 605	0	0
INDIFERENCIADOS		1	1 214		
SUB-TOTAL		1	1 214	0	0
TOTAL		10	10 819	0	0

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. - 03

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 1, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUC 1							
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)			EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)		1	273			
			1	372			
V4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS				1	250	
V5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO				1	227	
TOTAIS			2	645	2	477	

Notas: Os valores dos EUUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 04

ZUC 2 – BAIRRO DA HORTA D'ALVA

Zona urbana cujos limites correspondem integralmente ao Bairro social da Horta d'Alva erigido pelo Estado Novo – inaugurado em 1949, é constituída por edificações que, para além de tipologias e dimensões de compartimentos exíguas, das deficiências construtivas e do mau desenho das fenestraçãoes – pelas suas reduzidas dimensões, são compostas por materiais de fácil degradação e de qualidade inferior; o resultado inevitável desagua no péssimo estado de conservação atual e na ausência de condições de habitabilidade/salubridade da maior parte da habitação unifamiliar – único uso desta Zona Urbana.

Assim, as edificações devem ser recuperadas e requalificadas por obras de alteração/ampliação – como algumas são já disso referência, correspondentes aos três modelos de habitação unifamiliar pré-existent (A, B e C), de que a CMCB dispõe desde 1991 e em que uma das suas características-base é o da possibilidade de proceder a um sistema de construção evolutivo.

As vias pedonais propostas têm como objetivo o do reforço da ideia de “bairro”, através da requalificação dos seus espaços exteriores, para instituição, por oposição ao atual, de um quadro psicossocial afirmativo.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe e/ou estima:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 2	ZUC E	-	-	-	-	-	≤ 0,30	≤ 0,35	≤ 40	≤ 135	≥ 0,234

Notas: - As = 50 787,54 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices Io e Iu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 interditava esta ZU à tipologia de habitação coletiva.

QUADRO 5.5.3.1. - 05

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do Io e do Iu são de 0,20 e de 0,32 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB (0,30 e 0,45, respetivamente), destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das obras de beneficiação/ampliação previstas, pelas razões acima descritas.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Obras de ampliação e de reabilitação das edificações, através dos projetos-tipo de arquitetura aprovados;
- Reformulação do sistema viário/pedonal;
- Criação de uma zona de circulação integrada, com velocidade máxima de 30 Km/h;
- Retirada dos S.M.A.S para zona industrial, com reconversão para uma área afeta a equipamento(s) de utilização coletiva.

Não existem e não são propostas as categorias de Espaços verdes de utilização coletiva, Outros espaços verdes e EUUC, para a ZUC 2.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 2, temos:



EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUC 2						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 03	SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS	1	9 998	- 1	- 9 998	
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	632			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO			1	4 999	
E 06	ESCOLA PROFISSIONAL E/OU TECNOLÓGICA			1	4 999	
S 03	CENTRO ATENDIMENTO/ACOMPANHAMENTO PSICOSSOCIAL	1	640			
S 08	CRECHE	1	638			
SUB-TOTAL		4	11 908	2	9 998	
INDIFERENCIADOS		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
TOTAL		4	11 908	2	9 998	

QUADRO 5.5.3.1. - 06

ZUC 3 – ZONAS DO AMIEIRO E CANSADO

Zona urbana homogénea, estabilizada no desenho urbano e nas tipologias de ocupação, situa-se num enclave entre o casco central e as zonas periféricas, mas de grande densidade de ocupação de solo, com poucos espaços livres em que a exceção é a faixa sul da Alameda do Cansado, e de habitação construtivamente deficitária: a comprová-lo, a existência de numerosos anúncios de colocação no mercado para venda.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o *Plano Geral de Urbanização* de Castelo Branco (PGU), de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe e/ou estima, incluindo os propostos pelo relogado PP:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 3	ZUC F	-	-	-	-	-	≤ 0,50	≤ 1,00	≤ 130	≤ 754	≥ 0,058

Notas: - As = 94 413,85 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices Io e Iu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 interditava esta Zona urbana à ocupação por edificações com mais de 3 pisos.

QUADRO 5.5.3.1. - 07

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 3, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 3						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
JARDIM PÚBLICO		1	745			
		1	125			
SUB-TOTAL		2	870	0	0	
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
LOGRADOURO (L)		1	92*** +	-	-	
SUB-TOTAL		1	92	0	0	

Notas:
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.
- Os valores que se encontram assinalados com asterisco(s) encontram-se repartidos por mais do que uma ZU.

QUADRO 5.5.3.1. - 08

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 3, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUC 3						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
C 04	CENTRO CULTURAL	1	1 304	-	-	



E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	2 042		
E 06	ESCOLA PROFISSIONAL E/OU TECNOLÓGICA	1	1 304		
SUB-TOTAL		3	4 650	0	0
INDIFERENCIADOS		-	-	-	-
SUB-TOTAL		0	0	0	0
TOTAL		3	4 650	0	0

QUADRO 5.5.3.1. - 09

Não existe e não é proposta a categoria de EUUC, para a ZUC 3.

ZUC 4 – ZONA DE SANTIAGO

As ZUC 4 e ZUC 5 correspondem, se a ele juntarmos a área do Hospital distrital e retirarmos a área “transferida” para a ZUC 7, ao denominado “PP de Ordenamento Urbanístico do Núcleo Residencial de S. Tiago”, cuja primeira versão – de 1976, se enquadrava na figura jurídica então vigente de *Plano Parcial de Urbanização* (PPU), instituída pelo Decreto nº 561/71, de 17 de Dezembro; aquele plano constituiu-se, não só como a mais importante intervenção urbanística até ao momento, pela dimensão da sua área de intervenção – cerca de 55 hectares, como também o único instrumento de gestão urbanística, embora não eficaz, de que a Autarquia dispunha – com a proposta da morfologia urbana a adotar como definia a expansão e como a distensão dos limites da urbe para sul, até ao que definia como Variante à então E.N. 18 – a que corresponde, sensivelmente hoje a Av. Cidade de Zhuhai.

A divisão da sua área de intervenção decorre da necessidade, por vários motivos, de a fazer coincidir com os limites do “PP da Quinta do Dr. Beirão” (ZUC 5), mesmo que esta ZU não corresponda, na totalidade, à própria Qtª do Dr. Beirão.

Em termos de morfologia urbana, o PPU adotava preferencialmente um modelo de ocupação em uso no norte da Europa (construção em torres e alguns edifícios em banda, sem logradouros privados, embora miscigenada, sem critério, com habitações unifamiliares, abandonando a tipologia do quarteirão como elemento estruturador da leitura do espaço urbano) e em que a hierarquia da rede viária era ou de difícil apreensão ou inexistente – primordialmente composta por entroncamentos consecutivos, com o seu traçado longitudinal composto por linhas curvas, adossadas ao terreno tanto quanto possível e em que, normalmente, as distribuidoras locais eram impasses; o PPU desta área, no entanto, teve o mérito de disponibilizar para a cidade, uma vasta área de terrenos destinados a EUC (cerca de 30 % da área de intervenção total).

Com a finalidade de sistematizar informação podemos subdividir a ZUC 4 em duas subzonas, pois correspondem a realidades atuais distintas e que, em conjunto com a ZUC 5 (Qtª do Dr. Beirão) e a área a norte da ZUC 7 (Qtª das Violetas), coincidem com a área de intervenção do “PPU de Ordenamento Urbanístico do Núcleo Residencial de S. Tiago”.

- Esta Zona urbana tem, grosseiramente, como limites, a norte, a N 233 (Sarzedas – Castelo Branco), a poente, a linha definida pelo sistema da Rua Dr. Francisco Robalo Guedes/edifícios a poente da Av. Rotary/Rua Dr. Henrique Carvalhão, a sul, a ex-E.N. 18 e, a nascente, as Rua Dr. Manuel Lopes Louro Henrique Ferreira e Av. Pedro Álvares Cabral;
- A segunda (ZUC 5), a sul, cujos limites são a ex-EN18/Av. Infante de Sagres, a Rotunda Milénio, a via férrea e a Rua José Olaia Lopes Montoya.

Aquando da sua revisão, em 1982, para a área correspondente à subzona norte, contabilizando também os edifícios pré-existentes, na sua quase totalidade constituídos por habitações unifamiliares, era proposto um Índice de utilização (*Iu*) final total de 189 616 m², entre cinquenta e duas habitações unifamiliares (dois pisos) e setenta e nove edifícios de habitação coletiva e mistos (entre os quatro e os dez pisos) e a torre que engloba o Centro Comercial de Santiago (doze pisos); atualmente esta área apresenta um *Iu* de 230 726 m², para cento e sessenta e oito edifícios.

Este aumento significativo do *Iu*, com a exceção da área compreendida entre o Monte do Índio, a Av. Afonso de Paiva (troço poente) e a Av. Dr. Henrique Carvalhão (troço sudeste), não se refletiu numa imagem urbana de ocupação massiva pelo edificado, sobretudo pela generosidade das dimensões do espaço público e pelo número elevado de Equipamentos de utilização coletiva, normalmente com uma ocupação edificada de pequenas cêrceas e volumetrias.

Esta ZU, na sua faixa construída poente, ao longo da Av. Rotary, foi abrangida pelo “PP Quinta Dr. Mota/Quinta das Violetas – Revisão”, aprovado por Despacho de 24 de junho de 1996, publicado no DR nº 94, IIª S, em 22 de abril de 1997.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP, que, entretanto, se cumpriu na sua totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 4	ZUC H	≤ 0,40	≤ 0,60	≤ 195	-	≥ 0,2	≤ 0,20	≤ 0,80	≤ 90	≤ 2 422	≥ 0,344

Notas: - As = 470 811,67 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices Io e Iu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- Com a ZUC 5 e parte da ZUC 7, compunha a denominada ZUC H no PGU de 1991. O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, um número máximo de pisos de 12 e áreas mínimas de lotes de 350 m² e de 700 m² para a habitação unifamiliar geminada e isolada, respetivamente.

QUADRO 5.5.3.1. - 10



Pelo levantamento realizado pelos trabalhos de campo, os valores atuais do *Io* e do *Iu* são de 0,14 e de 0,73 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB (0,30 e 0,45, respetivamente), destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das obras de beneficiação/ampliação previstas, pelas razões atrás referidas.

Para além dos objetivos gerais mencionados, não apresenta objetivos programáticos particulares, para além dos determinados, genericamente, para a restante categoria de espaço urbano em que se situa.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 4, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 4						
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO	1	2 835	1	1 072	
		1	112			
		1	163			
		1	1 196			
		1	1 066			
		1	313			
		1	325			
		1	2 434			
	SUB-TOTAL	8	8 444	1	1 072	
	REF ^a					
	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	LOGRADOURO (L)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	

Notas: Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 11

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 4, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUC 4						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	291	-	-	
		1	613			
C 09	AUDITÓRIO AO AR LIVRE	1	618			
C 10	ESPAÇO MULTIUSOS	1	2552			
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	988			
		1	10 066			
		1	971			
		1	1 380			
		1	568			
D 06	PAVILHÃO DESPORTIVO OU POLIVALENTE	1	1 662			
D 07	EQUIPAMENTO DESPORTIVO ESPECIAL PARA ESPETÁCULO	1	2 532			
D 13	ESPAÇO PARA MANUTENÇÃO FÍSICA	1	1 500			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	2 484			
		1	2 186			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	2 552			
E 03	ESCOLA BÁSICA DO 2º CICLO	1	11 233			
E 04	ESCOLA BÁSICA DO 3º CICLO	1	11 020			
		1	11 233			
E 05	ESCOLA SECUNDÁRIA	1	11 020			
E 09	RESIDÊNCIA/CENTRO DE ACOLHIMENTO PARA ESTUDANTES	1	7 332			
H 01	POUSADA DA JUVENTUDE	1	2 613			
J 01	TRIBUNAL	1	1 978			
S 01	UNIDADE LOCAL DE SAÚDE (HOSPITAL DISTRITAL)	1	33856			
S 02	CENTRO DE SAÚDE	1	3539			
S 08	CRECHE	1	200	1	2 745	
		1	2 186			
S 12	LAR DE APOIO	1	4 202			
S 13	CENTRO DE ATIVIDADES OCUPACIONAIS (CAO)	1	4 202			
	SUB-TOTAL	28	135 577	1	2 745	
	INDIFERENCIADOS	-	-	1	2 509	
	SUB-TOTAL	0	0	1	2 509	
	TOTAL	28	135 576	2	5 254	

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. - 12



Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 4, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUC 4						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	439			
		1	404			
		1	428			
		1	300			
		1	1 504			
V2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)	1	800	1	800	
V3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)	1	1 200	1	1 135	
V4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS	1	500	1	1 204	
V5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO	1	5 464			
TOTAIS		9	11 039	3	3 639	

Notas: Os valores dos EUUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 13

ZUC 5 – ZONA DA QUINTA DO DR. BEIRÃO

Na referida “Revisão do Ordenamento Urbanístico do Núcleo Residencial de S. Tiago”, em 1982, a proposta de ocupação da área correspondente a esta Zona urbana era constituída por cinquenta edifícios que variavam entre os dois e os doze pisos (dos quais onze eram habitações unifamiliares isoladas), num total de 56 609 m² de *lu*.

O *PP da Quinta do Dr. Beirão*, aprovado e ratificado por Despacho em 27 de março de 1991, publicado no DR nº 109, IIª S, em 12 de maio de 1991, propunha sensivelmente a atual área de construção, que se cifra em 71 edifícios e uma *lu* de 134 219 m², substituindo algumas das torres então propostas por quarteirões semiabertos, embora sem logradouro.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o *Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco*, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP, que, entretanto, se cumpriu na sua quase totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 5	ZUC H	≤ 0,40	≤ 0,60	≤ 195	-	≥ 0,2	≤ 0,25	≤ 1,15	≤ 80	≤ 612	≥ 0,257

Notas: - As = 121 264,39 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“*Condicionantes urbanísticas*”) do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - Com a ZUC 4 e parte da ZUC 7, compunha a denominada ZUC H no PGU de 1991.

QUADRO 5.5.3.1. - 14

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,22 e de 1,13, respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB (0,30 e 0,45, respetivamente), destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das obras de beneficiação/ampliação previstas, pelas razões atrás referidas.

A área bruta destinada a EUC é, presentemente, de cerca de 0,26.

Realidade diferente, agravada, era a desta subzona do “*Plano de Ordenamento Urbanístico do Núcleo Residencial de S. Tiago*”, em relação aos valores dos parâmetros urbanísticos então propostos. Para se ter uma noção mais concreta do diferencial entre os valores propostos para esta subzona e a sua evolução ao longo destes últimos quarenta anos, podemos referir:

- Esta área, na revisão do plano de 1982, era constituída por três parcelas, as denominadas G, H e I; o plano não abrangia dezassete atuais edificações isoladas, de habitação unifamiliar ou de serviço/comércio, localizadas nos terrenos adjacentes à parcela H – situada a poente das outras duas, e cujos 7 173 m² de *lu* atuais, apenas por ausência de dados relativos ao desenvolvimento do seu processo de aprovação, consideraremos constantes ao longo do período considerado.
- Na revisão do plano de 1982, o total da proposta de ocupação das três parcelas que constituíam esta subzona era de onze edifícios (três torres e oito habitação coletiva e mistos, em banda), cuja altura variava entre os sete e os oito pisos, com cave, e com uma *lu* de 22 540 m².
- Até ao final da década de oitenta, é aprovado o denominado “Plano de Pormenor para o Lote H”, que aumentava os 2 845 m² para aí inicialmente propostos (uma torre de 8 pisos) para 34 556 m², correspondentes a treze edifícios de habitação coletiva e mistos (cujo número de pisos permitido se situava entre os 7 e os 10, com cave) e dez habitações unifamiliares.
- A construção proposta e, portanto, permitida nesta subzona, passou de 29 713 m², em 1982, para os existentes 137 038 m², no conjunto das três parcelas.



Interligadas com estas mediadas preconizadas, devem desenvolver-se outras, no interior da própria Qtª do Dr. Beirão, pela requalificação dos espaços exteriores e criação de uma Via pedonal; deverá reforçar-se, assim, a ideia de resolver este problema em conjunto e articuladamente com as propostas para o PUC 02 do Alto de Montalvão.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Redefinição da inserção na rede viária;
- Reformulação do sistema viário/pedonal;
- Satisfação das necessidades de estacionamento automóvel.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 5, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 5						
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO	1	270	-	-	
		1	270			
		1	285			
	SUB-TOTAL	3	825	0	0	
REFª	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	1	2 579	
	SUB-TOTAL	0	0	1	2 579	
	LOGRADOURO (L)	1	1 645	-	-	
		1	1 019			
	SUB-TOTAL	2	2 665	0	0	

Notas: Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 15

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 5, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUC 5						
REFª	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	742	-	-	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	201			
		1	1 298			
D 05	SALA DE DESPORTOS POLIVALENTE	1	2 300			
E 07	ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR	1	23 519			
	SUB-TOTAL	5	28 060	0	0	
	INDIFERENCIADOS	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	TOTAL	5	28 060	0	0	

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. - 16

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 5, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUC 5						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	177	-	-	
		1	226			
		1	164			
V4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS	1	300			
V5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO	1	1 425			
	TOTAIS	5	2 292	0	0	

Notas: Os valores dos EUUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 17

ZUC 6 – CASCO URBANO NORTE

Grosso modo, compõem esta ZU as denominadas áreas da Quinta Nova e da Quinta da Fonte Nova.

Localizada a nordeste do núcleo histórico, quase poderia ter sido incluída naquela categoria de Zona urbana; só que os terrenos expetantes em redor da antiga Cadeia Comarcã (hoje Arquivo municipal), da Quinta Nova e mesmo junto ao E.P.C.B., representam quase metade da área total da Zona urbana.



Uma parte desta ZU foi abrangida pelo "PP da Quinta Nova", aprovado por Despacho de 27 de junho de 1995 e publicado no DR nº 210, IIª S, em 11 de Setembro de 1995 e também incluiu, totalmente dentro dos seus limites, o então denominado "PP do Quarteirão da Automecânica da Beira", aprovado e ratificado por Despacho, em 06 de junho de 1991, publicado no DR nº 133, IIª S, em 09 de junho de 1992.

No entanto, face às estratégias finais do PGUCB, relativamente à consideração dos fundamentos e argumentos invocados na sequência das participações públicas, pela necessidade de alteração dos planos municipais (PP) que obrigam à revisão dos que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (artigo 199º do RJIGT, na sua presente redacção) e pela existência das operações de loteamento devidamente enquadradas e aprovadas, subseqüentes à promulgação/ratificação dos respetivos PP, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro de valores urbanísticos propostos por aquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelos PP, que, entretanto, se cumpriram na sua quase totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 6	ZUR G	≤ 0,25	≤ 0,75	≤ 190	≥ 1 125	≥ 0,1	≤ 0,30	≤ 0,90	≤ 105	≤ 1 105	≥ 0,304

Notas: - As = 186 302,13 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, um número máximo de pisos de 12 e áreas mínimas de lotes de 350 m² e de 700 m² para a habitação unifamiliar geminada e isolada, respetivamente.

QUADRO 5.5.3.1. - 18

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,25 e de 0,85 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB, destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das obras de beneficiação/ampliação previstas, pelas razões atrás referidas.

A área atualmente ocupada por Equipamento de utilização coletiva é de 51 258 m² (0,283 %) e o número de fogos é de 979.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Desenho urbano em continuidade com o tecido da zona central;
- Equilíbrio volumétrico;
- Criação de um percurso pedonal central;
- Articulação dos espaços públicos das áreas da Sé, Quinta Nova e convento de Stº António.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 6, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 6						
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO	1	599	1	3 655	
		1	131	1	131	
		1	931			
		1	4 534			
		1	690			
		1	698			
		1	257			
		1	324			
	SUB-TOTAL	8	8 164	2	3 787	
	OUTROS ESPAÇOS VERDES					
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	LOGRADOURO (L)	1	1 019	-	-	
	SUB-TOTAL	1	1 019	0	0	

Notas: Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.1. - 19

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 6, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUC 6						
REFª	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	1 820	-	-	
C 01	ARQUIVO DISTRITAL/MUNICIPAL	1	2 181			
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	1 303			
		1	1 244			



J 02	ESTABELECIMENTO PRISIONAL	1	35 621		
S 07	FARMÁCIA	1	271		
SUB-TOTAL		6	42 440	0	0
INDIFERENCIADOS		-	-	-	-
SUB-TOTAL		0	0	0	0
TOTAL		6	42 440	0	0

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. - 20

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 6, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUC 6							
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)			EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)		
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	244	1	265		
				1	1 219		
V2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)			1	1 219		
V3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)			1	1 219		
TOTAIS		1	244	4	3 922		

Notas: Os valores dos EUUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 21

ZUC 7 – QUINTA DO DR. MOTA/QUINTA DAS VIOLETAS

Corresponde esta ZU quase integralmente – com a exceção da sua faixa nascente, ao longo da Av. Rotary, à então denominada “Revisão do PP da Quinta Dr. Mota/Quinta das Violetas”, aprovado por Despacho de 24 de junho de 1996, publicado no DR nº 94, IIª S, em 22 de abril de 1997, tendo como limites, o casco urbano, a nascente, e a Ribeira da Torre, a poente.

Em relação à área da ZUE K definida no PGU de 1991, esta Zona Urbana engloba mais uma área “transferida” da ZUC H (agora ZUC 7): o grande quarteirão, de 55 193 m², delimitado pelos eixos da Rua António Elias Garcia, da Rua Dr. Henrique Carvalhão, da Av. Infante de Sagres e da Av. Cidade de Zuhai, correspondente a 302 fogos (287 construídos e 15 por construir).

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o *Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco*, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP, que, entretanto, se cumpriu na sua quase totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 7	ZUE K	≤ 0,40	≤ 0,70	≤ 175	≤ 1 600	≥ 0,2	≤ 0,20	≤ 0,80	≤ 90	≤ 2 315	≥ 0,212

Notas: - As = 330 540,40 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 interditava esta Zona urbana à ocupação por edificações com mais de 8 pisos e estabelecia uma área de implantação mínima (Ai) de 120 m².

QUADRO 5.5.3.1. - 22

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,17 e de 0,69 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta do revoga-do “PP da Quinta Dr. Mota/Quinta das Violetas”.

Relembra-se que os valores máximos propostos pelo PGUCB para esta Zona urbana, contemplam os constantes naquele PP e que, apesar da revogação proposta, a área a noroeste ainda não ocupada em moldes urbanos, não comportou a adição de quaisquer valores construtivos, mantendo-se os primitivos. Assim, manteve-se o quadro de valores urbanísticos propostos por aquele instrumento de gestão territorial.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Acentuação do relevo natural através do volume da edificação;
- Preservação do sistema de vistas;
- Preservação paisagística do eixo ao longo da linha de água.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 7, temos:



ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 7						
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	1	5 834	1	17	
				1	9 729	
				1	1 357	
				1	21 162	
	SUB-TOTAL	1	5 834	4	32 265	
	JARDIM PÚBLICO	1	830	1	477	
		1	269			
		1	249			
		1	836			
		1	1 468			
		1	2 536			
		1	172			
	SUB-TOTAL	7	6 360	1	477	
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	1	5 834	-	-	
		1	1 735			
		1	1 137			
		1	6 128			
		1	2 016			
		1	1 561			
		1	21 164			
	SUB-TOTAL	7	39 573	0	0	
	LOGRADOURO (L)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	

Notas: Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.1. - 23

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 7, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUC 7						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	250			
D 13	ESPAÇO PARA MANUTENÇÃO FÍSICA	1	400			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	384			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	4 075	1	1 418	
P 02	AQUARTELAMENTO DA GNR	1	6 428			
P 03	QUARTEL DE BOMBEIROS	1	11 179			
P 04	SERVIÇOS DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL	1	6 428			
S 07	FARMÁCIA	1	179			
S 08	CRECHE	1	384			
T 12	HELIPORTO	1	1 934			
	SUB-TOTAL	10	31 641	1	1 418	
	INDIFERENCIADOS	-	-	1	4 806	
	SUB-TOTAL	0	0	1	4 806	
	TOTAL*	10	31 641	2	5 224	

Notas: (*) - Valores calculados sem a inclusão da área do Lago integrado

QUADRO 5.5.3.1. - 24

Como Espaços de equipamentos – Lagos integrados, existentes e propostos, para a ZUC 7, temos:

ESPAÇOS DE LAGOS INTEGRADOS POR ZONA URBANA – ZUC 7						
REF ^a	LAGOS INTEGRADOS	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	LAGO INTEGRADO			1	21 162	
	SUB-TOTAL	0	0	1	21 162	

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. - 25

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 7, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUC 7						
REF ^a	EUUC – Espaços de vivência exterior (V) DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	723	1	572	
		1	473			
		1	398			
		1	3 825			
V2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)	1	1 442			
		1	1 137			



		1	568		
V3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)			1	1 317
V4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS	1	250		
V5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO	1	290		
		1	18 455		
TOTAIS		10	27 561	2	1 889

Notas: Os valores dos Espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC), encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 26

ZUC 8 – QUINTA DA PIPA E QUINTA DA SRª DO SOCORRO (NORTE E SUL)

Esta ZU, situada entre o Bairro de Nª Srª do Valongo e o Barrocal, a sul da via-férrea, coincidia, quase totalmente, à denominada “Revisão do PP da Quinta da Pipa”, aprovado por Despacho de 27 de abril de 1995, publicado no DR nº 13, IIª S, em 16 de janeiro de 1996.

Área de habitação unifamiliar, cumpre o proposto pelo PGU de 1991 e pelo PP com as exceções da ocupação pelos habitantes da via pedonal proposta ao longo da via-férrea e da existência de habitações com número de pisos a mais.

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se o quadro dos valores urbanísticos máximos definidos por aquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP, que, entretanto, se cumpriu na sua quase totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 8	ZUE N2	≤ 0,15	≤ 0,25	≤ 45	430	≥ 0,1	≤ 0,25	≤ 0,45	≤ 20	≤ 479	≥ 0,018

Notas: - As = 472 255,25 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, um número máximo de pisos de 3, com comércio no piso térreo, a interdição de habitação coletiva
- O PP foi elaborado num conjunto de duas subzonas que aqui se juntam: as da *Quinta da Pipa-norte* e *Quinta da Pipa-sul* (ou *Qtª da Srª do Socorro*).

QUADRO 5.5.3.1. - 27

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,07 e de 0,12 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos máximos das edificações em falta, previstas no PP da *Quinta da Pipa*.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Identidade tipológica próxima da do Vale da Raposa;
- Preservação do sistema de vistas, único, para o vale do Tejo e da arborização preexistente;
- Valorização paisagística e ambiental do vale agrícola e das encostas limitrofes do planalto albacastrense.
- Reforço da fiscalização de impedimento das transgressões dos parâmetros urbanísticos máximos admitidos para a Zona urbana.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 8, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 8						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	JARDIM PÚBLICO	1	62	1	956	
		1	2 080	1	1 045	
				1	552	
				1	1 830	
				1	6 664	
	SUB-TOTAL	2	2 142	5	11 048	
REFª	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	1	1 448	1	131 337	
				1	20 639	
	SUB-TOTAL	1	1 448	2	151 976	
	LOGRADOURO (L)	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	

Notas: Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC, encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 28



Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 8, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUC 8						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	1 520	-	-	
S 08	CRECHE	1	1 520			
SUB-TOTAL		2	3 040	0	0	
INDIFERENCIADOS		-	-	1	2954	
SUB-TOTAL		0	0	1	2954	
TOTAL(*)		2	3 040	1	2954	

Notas: (*) - Valores calculados sem a inclusão da área do Lago integrado

QUADRO 5.5.3.1. - 29

Como Espaços de equipamentos – Lagos integrados, existentes e propostos, para a ZUC 8, temos:

ESPAÇOS DE LAGOS INTEGRADOS POR ZONA URBANA – ZUC 8						
LAGOS INTEGRADOS		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	LAGOS INTEGRADOS	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	LAGO INTEGRADO	1	934			
		1	1 273			
SUB-TOTAL		2	2 207			

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. - 30

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 8, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUC 8						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	1 372	1	956	
V2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)			1	1 045	
TOTAIS		1	1 372	2	2 001	

Notas: Os valores dos EUUC, encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.1. - 31

ZUC 9 – QUINTA DE PIRES MARQUES

A Quinta Pires Marques era uma das quintas que constituíam a matriz dos terrenos circundantes da urbe albicastrense, adjacente, para norte, à estrada da Sr^a de Mércules (M 233), no seu troço entre a Av. General Humberto Delgado e o entroncamento com a Rua do Bonfim.

Alvo do primeiro PP, em maio de 1982, era este dividido em duas fases: a nascente (1^a fase), com cerca de 28, 53 hectares e a poente (2^a fase) – que incluía os terrenos ora ocupados pela Rotunda Europa, com cerca de 20,64 hectares.

Nessa versão, eram propostos para a primeira fase, 312 edifícios (dos quais 160 habitações unifamiliares) que totalizavam 1 294 fogos e 209 330 m² de Área total de construção (Σ Ac), sendo cedidos para Equipamento de utilização coletiva, 43 690 m² e para zonas verdes 17 800 m², logradouros privados incluídos. A cêrcea dos edifícios oscilava entre os dois e os oito pisos.

Na segunda fase eram propostos 14 edifícios (de habitação coletiva) e um restaurante, para um total de 18 400 m² de construção e 180 fogos. A cêrcea dos edifícios era uniforme e de 2 pisos.

A sua área encontrava-se abrangida pelo “Plano de Pormenor das Zonas ZUE-V e ZUR-X” (Quinta Pires Marques e Buenos Aires), aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR nº 192, I S-B, em 21 de agosto de 2000, com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003, pela Declaração nº 256, publicada no DR nº 189, IIª S, em 18 de agosto de 2003.

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGU), de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP, que, entretanto, se cumpriu na sua quase totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação total:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	Io	Iu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 9	ZUE V	≤ 0,30	≤ 0,70	≤ 150	≤ 1 475	≥ 0,25	≤ 0,25	≤ 0,80	≤ 100	≤ 1 845	≥ 0,193

Notas: - As = 367 686,70 m².

- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.

- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.

- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices Io e Iu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.

QUADRO 5.5.3.1. - 32



Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *Io* e do *Iu* são de 0,18 e de 0,77 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta do "PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X" (Quinta Pires Marques e Buenos Aires).

Confrontando os valores do PP com os do PGU de 1991, verifica-se não ter sido seguida a área mínima para EUC então proposta (0,25 e 0,107, respetivamente), sendo que com os valores propostos para os EUC atingir-se-á o valor de 19,3 %.

Os valores propostos pelo PGUCB contemplam a realidade atual, a que foram acrescentados os valores das construções em falta e constantes do PP superiormente aprovado.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Desenho urbano com ênfase hierárquico na Av. de Espanha;
- Adaptação da malha de quarteirão ao relevo natural;
- Zona central com ocupação futura por verde de estadia, recreio e lazer ao ar livre ou estabelecimento escolar (1º, 2º e 3º ciclos do Ensino básico), na área do atual campo da feira;
- Articulação paisagística, ambiental e de acessibilidades pedonais e cicloviárias com a zona do futuro Parque urbano estruturante (PUE2.2) da Qtª do Jardim e o terreno do Largo da Feira.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 9, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 9						
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
PARQUES URBANOS COMPLEMENTARES (PUC)						
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
JARDIM PÚBLICO		1	4 827	-	-	
		1	289			
		1	388			
		1	528			
		1	266			
		1	352			
		1	1 417			
		1	42			
		1	561			
		1	706			
		1	40			
		1	528			
		1	281			
		1	137			
		1	509			
		1	253			
		1	1 633			
		1	1 705			
		1	161			
SUB-TOTAL		19	14 623	0	0	
OUTROS ESPAÇOS VERDES						
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	1	6 010	
				1	4 900	
SUB-TOTAL		0	0	2	10 910	
LOGRADOURO (L)						
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
Notas: Os valores dos Equipamentos de utilização coletiva (EUC) e dos Espaços verdes de utilização coletiva (EUUC), relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no <i>Capítulo 07</i> .						

QUADRO 5.5.3.1. - 33

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 9, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUC 9						
REFª	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	1 573			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	2 792	1	5 139	
M 02	CAMPO DA FEIRA			- 1	- 7 793	
T 05	CENTRO DE ATENDIMENTO TELEFÓNICO	1	4 102			
SUB-TOTAL		3	8 467	1	- 2 654	
INDIFERENCIADOS		1	698	1	3 204	
		1	3 205	1	1 458	
				1	24 078	
				1	5 138	
SUB-TOTAL		2	3 903	4	33 878	
TOTAL		5	12 370	5	39 017	

QUADRO 5.5.3.1. - 34



Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 9, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUC 9							
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)			EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)		
V1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	941	1	1 397		
		1	100				
		1	109				
		1	257				
V2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)			1	1 397		
V3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)			1	1 397		
V5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO	1	3 115				
TOTAIS		5	4 522	3	4 191		

Notas: Os valores dos Espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC), encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.1. - 35

ZUC 10 – QUINTA DA CARAPALHA DE CIMA

A primeira versão do denominado “Loteamento da Quinta da Carapalha de Cima”, de 1981, propunha a ocupação desta ZU em três fases, de norte para sul, por edificações que oscilavam entre os 2 e os 12 pisos (no primeiro caso, habitações unifamiliares e no último caso uma torre axial na entrada norte, situada na primeira rotunda).

A área de intervenção inicial era de 38,674 hectares (18,10 ha + 11,76 ha + 8,82 ha), para uma superfície loteada final de 25,69 ha e um número máximo de 1 618 fogos (941 + 503 + 174).

Os valores do PGU de 1991 foram ultrapassados claramente na revisão do loteamento, por parte do “PP da ZUE-R (Quinta da Carapalha de Cima)” publicado no DR nº 236, 2ª Série, em 12 de dezembro de 2011. Apesar dos eventuais direitos legalmente constituídos, dever-se-ia ter limitado e diminuído os valores dos parâmetros urbanísticos permitidos, que ocasionaram graves desequilíbrios no ordenamento territorial desta ZU e da cidade.

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o *Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco* (PGU), de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 10	ZUE R	≤ 0,20	≤ 0,60	≤ 190	≤ 2 300	≥ 0,2	≤ 0,20	≤ 1,10	≤ 75	≤ 2 289	≥ 0,197

Notas: - As = 435 003,23 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, um número máximo de pisos de 8.
 - As parcelas desta ZU do PP da ZUE-R (Quinta da Carapalha de Cima), apresentavam os seguintes valores:
 - Parcela A: 3 221,00 m²;
 - Parcela B: 4 668,00 m²;
 - Parcela C: 24 704,53 m²;
 - Parcela D: 406 836,67 m².
 - O somatório total das parcelas (de A a D) apresenta uma As de 439 430,20 m² e o das parcelas C e D, uma As de 431 541,20 m².

QUADRO 5.5.3.1. - 36

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,15 e de 0,97 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta do “PP da ZUE-R” (Quinta da Carapalha de Cima).

Confrontando os valores do loteamento aprovado com os do PGU de 1991, verifica-se não ter sido seguida a área mínima para Equipamento de utilização coletiva (0,09 e 0,121, respetivamente), sendo que com os valores propostos para os EUC atingir-se-á o valor de 19,7 %.

Os valores propostos pelo PGUCB contemplam a realidade atual, a que foram acrescentados os valores das construções em falta e constantes do PP superiormente aprovado.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Redefinição de alguns perfis transversais;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Requalificação do espaço urbano;
- Dotar esta zona urbana com os devidos equipamentos de utilização coletiva;
- Articulação com a Variante-sul da cidade, com a ZUR 5 (Zona urbana do Ribeiro das Perdizes e Vale Cabreiro) e com as ZUP 2 (Zona urbana envolvente da estação dos caminhos de ferro) e ZUP 4 (Zona urbana da Qtª do Carvalho).



Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 10, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUC 10						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	241	-	-	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	967			
		1	967			
		1	1 858			
D 06	PAVILHÃO DESPORTIVO OU POLIVALENTE	1	2 221			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	119			
E 03	ESCOLA BÁSICA DO 2º CICLO	1	12 087			
E 04	ESCOLA BÁSICA DO 3º CICLO	1	12 087			
S 07	FARMÁCIA	1	258			
S 08	CRECHE	1	119			
T 05	CENTRO DE ATENDIMENTO TELEFÓNICO	1	2 286			
T 07	TERMINAL RODOVIÁRIO	1	2 551			
T 08	CENTRO COORDENADOR DE TRANSPORTES	1	645			
T 09	TERMINAL FERROVIÁRIO	1	3 000			
T 10	PLATAFORMA INTERMODAL	1	1 000			
T 14	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS	1	1 364			
	SUB-TOTAL	16	41 770	0	0	
INDIFERENCIADOS		1	2 609	1	3 624	
		1	287	1	3 798	
				1	5 257	
				1	3 057	
				1	2 286	
	SUB-TOTAL	2	2 896	5	18 022	
TOTAL		18	44 666	5	18 022	

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. – 37

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 10, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUC 10						
REF ^a	EUUC – Espaços de vivência exterior (V) DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V 1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	1 480	-	-	
V 2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)	1	1 480			
V 3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)	1	2 749			
	TOTAIS	3	5 709	0	0	

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. – 38

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 10, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUC 10						
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	1	1 076	
	SUB-TOTAL	0	0	1	1 076	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		1	4 055	1	294	
				1	3 414	
				1	585	
				1	5 260	
				1	1 326	
				1	2 341	
				1	243	
	SUB-TOTAL	1	4 055	7	13 463	
	TOTAIS	1	4 055	8	14 539	

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.1. – 39

ZUC 11 – QUINTA DA TORRE/QUINTA DA GRANJA

Correspondia esta ZU integralmente aos limites do “PP das Zonas ZUE-Y e ZUE-J (Quinta da Torre e Quinta da Granja)”, aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-A/2000, publicada no DR nº 192, 1ª S-B, em 21 de agosto de 2000 e situava-a entre a Ribeira da Torre (a nascente), o Parque Urbano (a poente), o Alto de Montalvão - Campo de Obstáculos (a sudeste) e o IP 2 a noroeste.



Pelos motivos abaixo apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUC 11	ZUE Y	≤ 0,35	≤ 0,70	≤ 145	≤ 1 600	≥ 0,15	≤ 0,15	≤ 0,60	≤ 90	≤ 1 605	≥ 0,304

Notas: - As = 409 362,85 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - As parcelas desta ZU do PP das Zonas ZUE-Y e ZUE-J (Quinta da Torre e Quinta da Granja), apresentavam os seguintes valores:
 - Parcela A: 198 200 m²;
 - Parcela B: 54 550 m² (CMCB);
 - Parcela C: 111 750 m²;
 - O somatório total das parcelas (de A a C) apresenta uma As de 364 500 m² (89,04% da ZUC 11).

QUADRO 5.5.3.1. - 40

Os valores propostos pelo PGUCB, contemplam os constantes do referido PP.

Pelo levantamento realizado em 2016, os valores do lo e do lu eram de 0,05 e de 0,37 respetivamente (ver "Anexo B", do "Relatório" do PGUCB) e o número de fogos de 747; a transposição para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes do definido pelo "PP das Zonas ZUE-Y e ZUE-J (Quinta da Torre e Quinta da Granja)".

No entanto, face às estratégias finais do PGUCB, relativamente à consideração dos fundamentos e argumentos invocados na sequência das participações públicas, pela necessidade de alteração dos planos municipais (PP) que obrigam à revisão dos que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (artigo 199º do RJIGT), na sua presente redacção e pela existência das operações de loteamento devidamente aprovadas subsequentes à promulgação/ratificação dos PP respectivos, foi decidida a transferência desta ZU da qualificação do solo urbano de Espaços habitacionais das Zonas urbanas planeadas (ZUP 4) para Zonas urbanas consolidadas (ZUC 11), atendendo este conceito à sua extensão para a designação de "Área urbana consolidada", conforme o disposto no Decreto Regulamentar que procede à fixação dos conceitos técnicos actualizados nos domínios do ordenamento de território e do urbanismo (OTU). Assim, uma área urbana consolidada é "... uma área de solo urbano que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação".

Pelo levantamento físico local realizado por trabalhos de campo em agosto de 2022, ficou então decidido pela equipa projectista e pela CMCB aquela transferência, face à proximidade ou à ultrapassagem dos 66% previstos na normativa demonstrado pelos valores resultantes daquela ação, a saber:

ZUC 11 - EDIFICAÇÕES (m ²)								
CONCEITOS	HAB. COLETIVA (HPC)		HAB. UNIFAMILIAR (HUI)		SUBTOTAIS		TOTAL	
	Construído	Em constr.	Construído	Em constr.	Construído	Em constr.	Σ	%
Ai (≤ 54968)	24 725	3 169	5 509	832	30 234	4 001	34 235	62,3
Hab (≤ 223 965)	116 655	13 215	10 190	1 490	126 845	14 705	141 550	63,2
Com (≤ 3980)	2 295	920	-	-	2 295	920	3 215	80,8
Ac (≤ 227 945)	118 950	14 135	10 190	1 490	129 140	15 625	144 765	63,5
Nº Edific. (≤ 212)	66	5	43	6	109	11	120	56,6
Nº Fogos (≤ 1 508)	804	97	43	6	847	103	950	63,0
Lotes (≤ 87 079)	46 890		5 978		52868		52868	60,7
OUTROS VALORES	Área de solo (As) = 364 500 m ² Área urbana consolidada - Loteamentos = 52 868 m ² + Área Ae = 90 130 m ² + Vias+Estº+Passeios = 119 491 m ² + Estº público = 2 340 m ² + Área EUC = 67 625 m ² , para um total de 332 454 m ² (91,2 %)							

QUADRO 5.5.3.1. - 41

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZUC:

- Formalização da linha de fecho com alameda central e percurso pedonal;
- Preservação dos sistemas de vistas;
- Acentuação do relevo através da volumetria das edificações;
- Articulação plena com o Parque Urbano Estruturante (PUE₁) e com o PUC 2 do Alto de Montalvão.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUC 11, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUC 11						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
C 02	BIBLIOTECA			1	2 000	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	2 110	1	2 000	
D 06	PAVILHÃO DESPORTIVO OU POLIVALENTE	1	1 184			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	269			



E 03	ESCOLA BÁSICA DO 2º CICLO	1	10 694		
E 04	ESCOLA BÁSICA DO 3º CICLO	1	10 694		
E 07	ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR	1	7 170		
		1	28 751		
S 08	CRECHE	1	269	1	2 000
SUB-TOTAL		8	61 141	3	6 000
INDIFERENCIADOS		-	-	1	4 495
				1	4 495
				1	341
				1	10 112
SUB-TOTAL		0	0	4	19 443
TOTAL		8	61 141	7	25 443

Notas:
QUADRO 5.5.3.1. – 42

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUC 11, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUC 11						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
V 1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	1	953	1	983	
V 2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)	1	1 420	1	983	
		1	1 347			
V 3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)	1	2 421	1	2 877	
				1	3 567	
V 5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO	1	2 006			
		1	2 421			
		1	1 328			
		1	1 740			
		1	978			
TOTAIS		9	14 614	4	8 410	

Notas:
QUADRO 5.5.3.1. – 43

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUC 11, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUC 11						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		1	6 654	1	8 392	
		1	18 413			
		1	6 073			
SUB-TOTAL		3	31 139	1	8 392	
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
JARDIM PÚBLICO		1	921	-	-	
		1	1 387			
		1	1 477			
		1	681			
		1	2 339			
		1	2 099			
		1	2 006			
		1	2 421			
		1	530			
		1	978			
		1	1 740			
		1	1 302			
		1	2 266			
		1	1 966			
		1	341			
		1	743			
		1	1 343			
		1	3 567			
1	2 730					
SUB-TOTAL		19	30 836	0	0	
TOTAIS		22	61 975	1	8 392	

Notas: Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.1 – 44

Como Espaços de equipamentos – Lagos integrados, existentes e propostos, para a ZUC 11, temos:

**ESPAÇOS DE LAGOS INTEGRADOS POR ZONA URBANA – ZUC 11**

REF ^a	LAGOS INTEGRADOS	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	LAGO INTEGRADO			1	8 398	
	SUB-TOTAL	0	0	1	8 398	

Notas:

QUADRO 5.5.3.1. – 45

5.5.3.2. ZONAS URBANAS A REABILITAR - (ZUR)

Com a revisão do RJIGT foi estabelecida uma reforma profunda no modelo de categorização do solo urbano, sendo eliminada, em relação à versão anterior, a categoria operativa de solo urbanizável, sendo instituída as categorias de espaços urbanos habitacionais ou de baixa densidade.

Por proposta do PGUCB, não deram origem estas zu à categoria de espaços urbanos de baixa densidade porque, apesar de – conforme estabelecido no diploma regulamentador dos critérios de classificação e reclassificação do solo – corresponderem algumas a «áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas» - embora heterogêneas neste último vetor de análise - «apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas», existem outras, com o mesmo tipo de génese, que não correspondem a estes contornos de classificação, - casos, por exemplo, das áreas de Buenos Aires, da Cruz de Montalvão, Matadouro/Boa Esperança e Bairro do Disco, pelo que a proposta PGUCB optou pela precedência dos necessários e gerais critérios de intervenção urbanístico e de organização comum das AUGI, sobre a discutível divisão destas zonas em duas categorias distintas, dentro do princípio da «adequação da classificação do solo, na estratégia de desenvolvimento local de modelo de organização espacial», que obrigariam, pelo menos, em termos regulamentares a uma duplicação normativa, sem sentido.

As ZUR são, reafirma-se, Espaços habitacionais, consequentes de áreas urbanas de génese ilegal (AUGI) - para os efeitos previstos na legislação em vigor, de malha urbana em parte descontínua, cuja ocupação, usos atuais e espaços livres intersticiais, pela sua estrutura urbana não hierarquizada e desarticulada, degradação e desadequação às áreas urbanas envolventes e aos critérios urbanísticos desejáveis, devem ser sujeitos a remodelação e reconversão de usos e das características morfológicas e das edificações, através de UOPG-UE, UOPG-PP ou de operação de loteamento.

Designadas na “Planta de zonamento – D 01” como Zonas a reabilitar (ZUR), resultam de um movimento de construção clandestina iniciado na década de setenta do século passado; os seus loteamentos desenvolveram-se na proximidade da via-férrea e, principalmente, a sul desta; “... fracas expectativas de urbanização legal dos terrenos em condições fortemente rentáveis, devido à barreira urbanística da via férrea e a consequente exclusão das previsões de expansão a curto prazo” [24].

«Estes núcleos foram originados pela fixação de populações provenientes de zonas rurais do interior e de agregados familiares repelidos da cidade. Posteriormente o processo agravar-se-ia com a construção de habitações de emigrantes, geralmente ausentes ainda no estrangeiro e com o regresso de populações provenientes das ex-colónias» [24].

«Do ponto de vista urbanístico é de salientar a debilidade de estrutura que apresentavam, a carência de equipamentos e infraestruturas e a gritante degradação da paisagem» [24].

Esta situação e a dimensão do seu desenvolvimento, resultam:

- De um «...forte crescimento demográfico de Castelo Branco, ..., provocando saturação das estruturas existentes»;
- Da «...frustrada expectativa num documento urbanístico operacional»;
- «...inexistência de terrenos urbanizados e equipados a preços acessíveis à capacidade económica média das populações», resultantes da ausência de um PGU sobre o qual se pudesse definir uma clara política administrativa de ocupação do solo;
- Da «... alteração das condições sociais determinada pela súbita inversão da conjuntura política: fiscalização menos repressiva, preço político da execução das determinações legais, ..., inoperacionalidade da máquina administrativa e melhoria da capacidade económica das populações» [24].

Duas grandes zonas se formam: as de Cruz de Montalvão/Vale da Raposa (Valongo) – ZUR 2 e ZUR 3 e Vale Cabreiro/Ribeiro das Perdizes/Boa Esperança/Bonfim – ZUR 5 e ZUR 6, a par de outros núcleos pequenos: Quinta da Carpalha de Baixo – ZUR 8, Buenos Aires – ZUR 1 e S. Gens – ZUR 4.

As primeiras duas zonas constituíam, então e em conjunto, dos maiores loteamentos clandestinos do país.

As restantes áreas incluídas nesta classe de Zonas urbanas, surgem mais pelas suas características de ocupação do solo – malha urbana confusa e desordenada, semirural, correspondendo a áreas remanescentes do tecido urbano do que pela sua génese (mista); têm também em comum ou a sua localização marginal em relação ao edificado urbanisticamente consolidado e/ou ao(s) sistema(s) de atravessamento da cidade (Estrada do Salgueiro e Fonte do Tostão) ou a sua localização em espaços intersticiais das radiais (Bairros do Barrocal e Disco de Cima).

A dualidade sócio-urbanística (população urbana pré-existente *versus* população imigrante sem hábitos de vida urbana) refletiu-se na estrutura comercial e na sua diferenciação espacial, desqualificando o centro e criando – embora ainda em pouco número, unidades mais



especializadas e “modernas”. Os sucessivos e numerosos Planos de Pormenor para estas áreas, mandados elaborar pela autarquia, nunca foram, até agora, objeto de superior aprovação e, como no caso da zona do Bairro do Valongo, com uma persistente e prolongada prevaricação em relação ao plano de pormenor não eficaz existente, sem controlo por parte da fiscalização municipal.

As intervenções urbanísticas nestas Zonas urbanas, que correspondem às ZUR de 1 a 11, tem por objetivos programáticos gerais, os consignados no PGUCB para os Espaços urbanos habitacionais, denominados ZUR 1 a ZUR 11.

Os objetivos gerais de intervenção nestas zonas urbanas consolidadas são, para além dos comuns com os Espaços habitacionais:

- Conformidade das infraestruturas, da rede viária, dos equipamentos de utilização coletiva, com os valores deste regulamento e dos restantes Espaços habitacionais incluídos no perímetro urbano do PGUCB;
- Melhoria dos indicadores de qualidade do ambiente urbano e do conforto habitacional;
- Contenção da ocupação extensiva do solo em moldes idênticos aos da morfologia inicial;
- Resolução dos vários problemas urbanísticos;
- Dotação de centralidades locais, com o redesenho do modelo urbano em moldes de maior definição público/privado, com Assunção da rua/praçça como elementos urbanos principais;
- Melhoria das condições imagéticas das edificações;
- Valorização dos espaços de circulação pedonal, viária e ciclável.
- Valorização dos espaços de circulação e recreio/lazer, por requalificação dos existentes e criação de novos;
- Arborização sistemática do espaço público;
- Obtenção de espaços destinados ao estacionamento de ligeiros;
- Adequação da rede viária às funções no sistema geral;
- Qualificação dos espaços afetos aos equipamentos de utilização coletiva confinantes com a via pública;
- Retirada dos postos de abastecimento de combustível;
- Reforço da fiscalização de impedimento das transgressões dos parâmetros urbanísticos máximos admitidos para a Zona urbana.

ZUR 1 – BAIRRO DE BUENOS AIRES

Localizada ao longo da saída para Penamacor (M 233), com o seu início a cerca de 900 metros do encontro da Av. Gen. Humberto Delgado com a Estrada da Sr^a de Mércules – e com a Qt^a Pires Marques (ZUC 9) de permeio, teve o seu primeiro Plano de Pormenor em Outubro de 1980, e no qual se propunham 85 fogos e 7,09 hectares loteados, como números finais.

Esta ZU foi abrangida pelo denominado “*PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques e Buenos Aires)*”, aprovado e ratificado em 10 de Agosto de 2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR n^o 192, I S-B, em 21 de Agosto de 2000, com alterações aprovadas em 30 de Abril de 2003, pela Declaração n^o 256, publicada no DR n^o 189, II^a S, em 18 de Agosto de 2003, com a anexação de algumas edificações intersticiais já construídas que, sem motivo justificativo, tinham ficado excluídas na apresentação dos totais globais dos parâmetros urbanísticos da respetiva área de intervenção.

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o *Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco* (PGU), de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP, que, entretanto, se cumpriu na sua quase totalidade, pelo que o PGUCB propõe a sua revogação tota:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 1	ZUR X	≤ 0,10	≤ 0,20	≤ 30	≤ 95	≥ 0,1	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 25	≤ 190	≥ 0,031

Notas: - As = 165 289,45 m²;
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “*Anexo B do PGUCB*”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“*Condicionantes urbanísticas*”) do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no *Anexo B* do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava, também, como parâmetro urbanístico, uma área de implantação máxima (Ai) de 120 m².

QUADRO 5.5.3.2. - 01

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,15 e de 0,27 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta do “*PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques e Buenos Aires)*”.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Redefinição do perfil-transversal da M 233;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Incluir esta zona urbana, para efeitos do cálculo dos EUC na ZUC 9.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUR 1, o quadro é o seguinte:

**ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUR 1**

REF ^a	DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
INDIFERENCIADOS		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
TOTAL		0	0	0	0	

Notas:

QUADRO 5.5.3.2. - 02

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 1, nada há a considerar:

ZUR 2 – BAIRRO DA CRUZ DE MONTALVÃO

Situado no extremo oposto e sudoeste da cidade, em relação a Buenos Aires (ZUR 1), tendo como referência o casco urbano, tem esta Zona urbana como fator principal de preferência na sua ocupação em moldes urbanos axiais, a antiga estrada de e para Lisboa (ex-EN 18), entrada e saída de Castelo Branco para sul; daí decorre a sua dupla morfologia de ocupação territorial e a sua possível caracterização multifuncional: no primeiro caso, coexistem a edificação marginal à via principal, em banda, de três/quatro pisos sendo que o térreo é ocupado com comércio e, para o exterior desta via, uma morfologia de lote de baixa densidade, de sistema de acessibilidade ortogonal, heterogeneamente ocupado – em numerosos casos de génese ilegal, tentando responder às necessidades de usos habitacional, industrial, de serviços e comércio e até hoteleiro e de administração pública, de características idênticas ao das zonas similares nas vias de saída das urbes desta escala.

A Câmara Municipal foi tendo como referência para os moldes de ocupação urbana permitidos para esta Zona urbana, os vários PP de elaborados nesta dualidade: os que abarcavam a faixa ao longo da ex-EN 18 e os que incorporavam, no Bairro do Valongo, os prédios da ZUR 2 adjacentes à via férrea, faltando assim um documento de trabalho globalizante e total, realidade que ainda hoje se verifica.

O “PP da Cruz de Montalvão Norte”, publicado no DR nº 37, 2ª Série, em 22 de fevereiro de 2011, abrangia parcialmente esta ZU, no seu sector poente.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGU), de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, incluindo os propostos pelo PP:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 2	ZUR L	≤ 0,20	≤ 0,60	≤ 65	≤ 445	≥ 0,1	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 30	≤ 845	≥ 0,065

Notas: - As = 576 092,64 m²;

- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, um número máximo de pisos de 3, com comércio no piso térreo.
- As parcelas desta ZU abrangida pela Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), apresentavam os seguintes valores:
 - Parcela A: 25 000,00 m²;
 - Parcela B: 206 337,34 m²;
 - Parcela C: 1 097,70 m²;
- O somatório total das parcelas (de A a C) apresenta uma As de 232 435,04 m² (40,35% da ZUR 2).

QUADRO 5.5.3.2. - 03

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,14 e de 0,32 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta do PP da Cruz de Montalvão Norte e refletem a extensão para todo o território da ZUR 2, dos parâmetros máximos propostos, considerando os planos parcelares, loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Redefinição do perfil-transversal da ex-EN 118 e requalificação arquitetónica deste eixo de entrada;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Requalificação do restante espaço urbano;
- Articulação paisagística com a ZU do PUE 01 (ZUL) e com o PUC 02 do Montalvão;
- Preservação dos sistemas de vistas mais importantes;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações.

Entretanto, foi elaborada a denominada “Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte”, publicado no DR nº 61, 2ª série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso nº 5341/2019, que propunha a substituição no anterior PP, dos denominados lotes L4 (20 000 m²) e L5 (20 439,1412 m²), num total de 40 439,1412 m², destinados à ocupação por terciário, por 31 lotes destinados a habitação unifamiliar, outros 31 destinados a habitação coletiva, com imóveis entre 2 e 3 pisos, para um total de mais 31 fogos e um lote destinado à ocupação por uso terciário.

Conforme explicitado no Capítulo 02 do presente Relatório, e passamos a transcrever, « ... a razão da manutenção 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 totalmente 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 RJGT.».

Assim, como EUC, existentes e propostos, para a ZUR 2, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUR 2						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	5 903			
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS			1	2 113	
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	102	1	3 120	
E 10	CENTRO DE INVESTIGAÇÃO TECNOLÓGICA	1	5 851			
P 01	DIVISÃO DA PSP	1	10 000			
S 08	CRECHE	1	102	1	3 120	
SUB-TOTAL		5	21 958	3	8 353	
INDIFERENCIADOS		-	-	1	6 440	
SUB-TOTAL		0	0	1	6 440	
TOTAL		5	21 958	4	14 793	

Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.
- Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no *Capítulo 06* do Relatório do presente PGUCB

QUADRO 5.5.3.2. – 04

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 2, nada há a considerar.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUR 2, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUR 2						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	1	37 727	1	4 601	
SUB-TOTAL		1	37 727	2	11 669	
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
	JARDIM PÚBLICO	-	-	1	1 363	
				1	1 310	
				1	1 310	
				1	352	
				1	352	
				1	113	
				1	386	
SUB-TOTAL		0	0	8	4 561	
TOTAIS		1	37 727	10	16 230	

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
- As áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos)

QUADRO 5.5.3.2. – 05

Como Espaços de equipamentos – Lagos integrados, existentes e propostos, para a ZUR 2, temos:

ESPAÇOS DE LAGOS INTEGRADOS POR ZONA URBANA – ZUR 2						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	LAGOS INTEGRADOS	Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
	LAGO INTEGRADO	1	3 630			
SUB-TOTAL		1	3 630	0	0	

Notas:

QUADRO 5.5.3.2. – 06

ZUR 3 – BAIRRO DA SRª DO VALONGO/VALE DA RAPOSA/CARREIRA DE TIRO

A evolução das sucessivas extensões e aumentos dos parâmetros urbanísticos máximos, está descrito nos parágrafos que se seguem.



O PP de 1981 para esta ZU – revisão de um primeiro do ano anterior, cujo argumento se sustentava, sobretudo, na justificação da viabilização económica das obras de infraestruturização, triplicava a área ocupada pelas edificações existentes à altura, de 29,33 ha para 87,82 ha, a que correspondia um aumento dos 332 dos fogos existentes para 1 324 (acréscimo de 992!) e do número de residentes de então – 1 130 para os 4500 propostos (acréscimo de 3 370 residentes). Naquele PP de 1981, o total da área dos lotes iniciais sem modificações, ou de cedência para arruamentos e para a CMCB, para permutas, para equipamento de utilização coletiva (apenas um lote para instalação de uma escola do 1º ciclo do ensino básico) ou alvo de fracionamento era de 279 114 m², enquanto os outros lotes somavam 213 519 m², para um total de 492 633 m² (49,3 Ha).

Sempre considerando – injustificadamente, englobada no Valongo a área da Cruz de Montalvão (ZUR 2) localizada entre a via férrea e a ex-EN 18, foram sendo efetuadas, desde aquela data, sucessivas revisões que, para além de não resolverem este problema o ampliaram, por carências e incorreções nas propostas de vária ordem, transformando esta Zona urbana – demasiado excêntrica em relação ao restante casco urbano e com graves problemas de, pelo menos, qualidade ambiental, descaracterização urbana e subdotação de Equipamentos de utilização coletiva, a que se pode acrescentar a ausência de vocação – pela sua topografia, para a sua ocupação em moldes urbanos e uma fiscalização ineficiente.

O PP na versão de 1998, propunha 1 747 fogos a que corresponderiam 5 235 habitantes, numa área de 164,6 Ha.

As sucessivas versões do PP após 1998, limitaram-se a refletir os interesses e a continuidade de loteamentos clandestinos, nunca aprovados, ou de pedidos de licenciamento particulares ou de construção clandestina particular, estendendo o sistema viário ortogonal até aos mais recentes limites e aos últimos 162,15 ha (cinco vezes e meia a área inicial), com uma densidade baixíssima (33 hab/ha) e com as expectativas de mais 1 231 fogos para além dos existentes 857.

Segue-se um quadro com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, ponderados os limites que a extensão da sua área territorial permitirá:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 3	ZUR M	≤ 0,20	≤ 0,40	≤ 65	≤ 1 325	≥ 0,1	≤ 0,15	≤ 0,25	≤ 25	≤ 2 055	≥ 0,043

Notas: - As = 1 623 327,35 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, um número máximo de pisos de 3, com comércio no piso térreo.

QUADRO 5.5.3.2. - 07

Basta uma rápida comparação para verificar a disparidade entre os valores propostos pelo PGU de 1991 e os atuais, constituindo assim esta Zona urbana um dos mais preocupantes e urgentes problemas urbanísticos da cidade.

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,07 e de 0,16 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta (considerando a divisão fundiária (lotes pré-definidos) e refletem a extensão para todo o território da ZUR 3, dos parâmetros máximos propostos, considerando os loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes e os previstos pelo denominado PP do Valongo (não aprovado superiormente), seguido pela Autarquia, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes.

Confrontando os valores do loteamento aprovado com os do PGU de 1991, verifica-se não ter sido seguida a área mínima para Equipamento de utilização coletiva (56 224 m², correspondentes a 0,035 e 0,10, respetivamente), sendo que com os valores propostos para os EUC atingir-se-á o valor de 0,043 %. O número de fogos atual é de 833.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Hierarquização urbana e viária, sobretudo ao longo da Variante Sul;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Requalificação do espaço urbano;
- Criação de um centro secundário;
- Dotar esta zona urbana com os devidos equipamentos de utilização coletiva;
- Articulação com a Variante Sul;
- Preservação dos sistemas de vistas mais importantes;
- Contenção desta mancha edificada;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações;
- Reforço da fiscalização de impedimento das transgressões dos parâmetros urbanísticos máximos admitidos para a Zona urbana e para as construções clandestinas que possam surgir fora do limite aprovado desta;
- Articulação funcional e de circulações com a Qtª da Pipa e com o Barrocal.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUR 3, temos:



EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUR 3						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
D 01	GRANDE CAMPO DE JOGOS	1	25 370	-	-	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	14 806			
D 04	PISTA DE ATLETISMO	1	6 400			
D 16	CAMPO DE TIRO	1	3 577			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	1 724			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	1 724			
SUB-TOTAL		6	53 601	0	0	
INDIFERENCIADOS		-	-	1	2 006	
				1	2 258	
				1	29 298	
				1	1 445	
				1	2 710	
				1	3 373	
SUB-TOTAL		0	0	6	41 790	
TOTAL		6	53 601	6	41 790	

Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.
- Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no *Capítulo 06* do Relatório do presente PGUCB

QUADRO 5.5.3.2. – 08

Como EUUC, existentes e propostos para a ZUR 3, nada há a considerar.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUR 3, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUR 3						
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	1	33 256	
				1	84 690	
				1	7 891	
SUB-TOTAL		0	0	3	125 837	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		1	130	1	1 096	
		1	2 248			
		1	245			
SUB-TOTAL		3	2 623	1	1 096	
TOTAIS		3	2 623	4	126 933	

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
- As áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos)

QUADRO 5.5.3.2. – 09

ZUR 4 – BAIRRO DE S. GENS

O Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha uma intervenção drástica e limitadora da sua expansão, em virtude da péssima localização - vertente norte, de forte declive e de forte impacte paisagístico.

Era proposta apenas a sua dotação das necessárias infraestruturas, com exercício de uma absoluta limitação sobre quaisquer tentativas de desrespeito pela proibição de construção, já que a hipótese de deslocação da população aí instalada se revelava desaconselhável.

É proposta a continuação deste princípio de atuação no PGUCB.

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 4	-	-	-	-	-	-	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 25	≤ 30	-

Notas: - As = 17 151,56 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.

QUADRO 5.5.3.2. - 10



Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *lo* e do *lu* são de 0,19 e de 0,29 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos e a limitar/impedir a construção de qualquer outra edificação nesta Zona urbana.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Dotação de condições de acessibilidade viária e da restante infraestruturação;
- Contenção do edificado;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações;
- Enquadramento paisagístico através da contenção em altura.

Como EUC e EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 4, nada há a considerar.

ZUR 5 – BAIRRO DO RIBEIRO DAS PERDIZES/VALE CABREIRO

No PP de 1980, então denominado “*PP da Boa Esperança/Vale Cabreiro*”, o sector correspondente a este último – limitada a poente pela via férrea, abrangia uma área loteada final de cerca de 5,68 ha, que possibilitavam o acréscimo dos 108 lotes edificados então existentes para os 185 finais propostos.

Adjacente à área de intervenção deste PP e prolongando-a para sudoeste até à Quinta da Carapalha, foram também nesse ano apresentados os “*PP do Ribeiro das Perdizes A*” e do “*PP do Ribeiro das Perdizes B*”; as áreas de intervenção dos dois Planos totalizavam 10,89 ha (4,75 e 6,15, respetivamente), para os propostos 260 fogos finais (140 e 120, relativamente).

Segue-se um quadro com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, ponderados os limites que a extensão da sua área territorial permitirá:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	<i>lo</i>	<i>lu</i>	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	<i>lo</i>	<i>lu</i>	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 5	ZUR S	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 60	≤ 1 600	≥ 0,1	≤ 0,15	≤ 0,25	≤ 30	≤ 1 605	≥ 0,092

Notas: - As = 1 087 876,86 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “*Anexo B do PGUCB*”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“*Condicionantes urbanísticas*”) do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices *lo* e *lu*, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no *Anexo B* do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, um número máximo de pisos de 3.

QUADRO 5.5.3.2. - 11

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *lo* e do *lu* são de 0,11 e de 0,17 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta (considerando a divisão fundiária (lotes pré-definidos) e refletem a extensão para todo o território da ZUR 5, dos parâmetros máximos propostos, considerando os loteamentos e projetos aprovados e as expetativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes e os previstos pelo denominado *PP da Boa Esperança, Ribeiro das Perdizes e Vale Cabreiro* (não aprovado), seguido pela autarquia, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes.

Confrontando os valores do loteamento aprovado com os do PGU de 1991, verifica-se não ter sido seguida a área mínima para Equipamento de utilização coletiva (54 386 m², correspondentes a 0,047 e 0,10, respetivamente), sendo que com os valores propostos para os EUC atingir-se-á o valor de 0,092 %. O número de fogos atual é de 1 013.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Hierarquização urbana e viária, sobretudo ao longo da Variante Sul;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Requalificação do espaço urbano;
- Criação de um centro secundário;
- Dotar esta zona urbana com os devidos equipamentos de utilização coletiva;
- Articulação com a futura via de cintura Sul e com a Qt^a da Carapalha de Cima;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações;
- Criação de passagens pedonais desniveladas com o caminho-de-ferro.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUR 5, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUR 5						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
D 02	MÉDIO CAMPO DE JOGOS	1	6 510			
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	2 157			
D 06	PAVILHÃO DESPORTIVO OU POLIVALENTE	1	13 910			
		1	1 148			



				1	2 000
E 03	ESCOLA BÁSICA DO 2º CICLO	1	9 339		
E 04	ESCOLA BÁSICA DO 3º CICLO	1	9 339		
M 01	MERCADO MUNICIPAL			1	4 098
S 09	CENTRO DE ATIVIDADES DE TEMPOS LIVRES (ATL)	1	1 905		
S 10	LAR PARA CRIANÇAS E JOVENS	1	2 605		
S 11	CENTRO DE ACOLHIMENTO TEMPORÁRIO	1	2 605		
SUB-TOTAL		9	50 718	2	6 098
INDIFERENCIADOS		-	-	1	12 247
				1	6 691
				1	2 461
				1	2 461
				1	7 140
				1	4 098
				1	1423
				1	343
				1	4 405
SUB-TOTAL		0	0	9	41 269
TOTAL		9	50 718	11	47 367

Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.
- Os valores das propostas para os diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no *Capítulo 06* do Relatório do presente PGUCB

QUADRO 5.5.3.2. – 12

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 5, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUR 5						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V	V 1 a V 7	-	-	-	-	
TOTAIS		0	0	0	0	

Notas:

QUADRO 5.5.3.2. – 13

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUR 5, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUR 5						
OUTROS ESPAÇOS VERDES		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	1	2 964	
				1	1 094	
				1	1 418	
				1	10 392	
				1	4 992	
				1	3 676	
				1	810	
				1	10 293	
				1	2 233	
				1	3 487	
SUB-TOTAL		0	0	10	41 358	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		1	1 811	-	-	
		1	2 524			
		1	2 346			
		1	4 823			
SUB-TOTAL		4	11 504	0	0	

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.
- As áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos)

QUADRO 5.5.3.2. – 14

ZUR 6 – BAIRRO DO MATADOURO/BOA ESPERANÇA/BONFIM

Constituída em parte pelo já referido sector poente (2,1 ha) do então denominado “PP da Boa Esperança/Vale Cabreiro”, de 1980 – com a então contribuição de mais 29 fogos a acrescentar aos 40 existentes, é completada a ZUR 6 pelas áreas que se estendem para sudoeste ao longo da via-férrea até à rua do Matadouro, limitado a poente pela ZUC 9 (Q^o Pires Marques).



Trata-se de uma das áreas residuais, urbanística e construtivamente mais descaracterizadas e desqualificadas da cidade, em que urge intervir; se prova fosse necessária, basta a observação da quantidade de edificações colocadas no mercado imobiliário por anúncio direto e/ou indireto.

Esta área foi alvo, em 1994, do "PP da Zona ZUR T₁", cujos limites eram quase coincidentes com os ora propostos e para o qual a edilidade entendeu não prosseguir a respetiva tramitação para superior aprovação.

Segue-se um quadro com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, ponderada, sobretudo, a densidade construtiva e a estrutura de propriedade atuais:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 6	ZUR T1	≤ 0,40	≤ 0,80	≤ 185	≤ 630	≥ 0,1	≤ 0,30	≤ 0,65	≤ 95	≤ 690	≥ 0,073

Notas: - As = 140 346,89 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava, também, como parâmetro urbanístico, uma área de implantação máxima (Ai) de 100 m².

QUADRO 5.5.3.2. - 15

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,29 e de 0,62 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta (considerando a divisão fundiária (lotes pré-definidos) e refletem a extensão para todo o território da ZUR 6, dos parâmetros máximos propostos, considerando os loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes e os previstos pelo denominado PP da Boa Esperança, Ribeiro das Perdizes e Vale Cabreiro (não aprovado superiormente), seguido pela Autarquia, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes.

A área atualmente ocupada por EUC é de 4 722 m² (0,034) - claramente aquém do proposto pelo PGU de 1991 – 0,073 finais pela proposta do PGUCB, sendo que o número de fogos atual é de 539.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Hierarquização urbana e viária;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Requalificação do espaço urbano;
- Incluir esta zona urbana, para efeitos de cálculo dos equipamentos de utilização coletiva, na ZUC 9;
- Preenchimento e redesenho da malha urbana de modo a redefinir a fronteira público/privado;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações.

Como Equipamentos de utilização coletiva (EUC), existentes e propostos, para a ZUR 6, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUR 6						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	- 1	- 1 260	1	851	
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	541			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	541			
		1	1 423			
S 07	FARMÁCIA	1	109			
S 17	CENTRO DE CONVÍVIO	1	541			
	SUB-TOTAL	4	1 895	1	851	
	INDIFERENCIADOS	-	-	1	5 547	
	SUB-TOTAL	0	0	1	5 547	
	TOTAL	4	1 895	2	6 398	

Notas:

QUADRO 5.5.3.2. - 16

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 6, nada há a considerar.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUR 6, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUR 6						
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	1	1 278	
				1	389	
				1	1 386	
	SUB-TOTAL	0	0	3	3 052	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	



JARDIM PÚBLICO	1	308	-	-
SUB-TOTAL	1	308	0	0

Notas: Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.2. - 17

ZUR 7 – BAIRRO DO DISCO DE CIMA

Trata-se, também, de uma das áreas residuais, urbanística e construtivamente mais descaracterizadas e desqualificadas da cidade; o estudo para a envolvente da Quinta do Moinho Velho irá ser fundamental para a requalificação e renovação desta ZU.

Segue-se um quadro com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, ponderada, sobretudo, a heterogeneidade que ora se verifica:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 7	ZUR T2	≤ 0,45	≤ 0,90	≤ 220	≤ 485	≥ 0,1	≤ 0,25	≤ 0,40	≤ 85	≤ 535	≥ 0,272

Notas: - As = 78 167,72 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condiçantes urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
 - O PGU de 1991 indicava, também, como parâmetro urbanístico, a interdição da construção da habitação coletiva.

QUADRO 5.5.3.2. - 18

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,18 e de 0,38 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta (considerando a divisão fundiária (lotes pré-definidos) e refletem a extensão para todo o território da ZUR 7, dos parâmetros máximos propostos, considerando os loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes.

A área atualmente ocupada por Equipamento de utilização coletiva é de 11 213 m² (0,116) - além do proposto pelo PGU de 1991 (atingindo os 27,2 % finais propostos), sendo que o número de fogos atual é de 245.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Hierarquização urbana e viária, com a abertura de uma via central;
- Desenvolvimento do Parque urbano complementar (PUC_s), central, como verde de estada, recreio e lazer ao ar livre;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Requalificação e redesenho da zona urbana em termos de o dotar de um sentido de espaço(s) urbano(s);
- Preenchimento e redesenho da malha urbana de modo a redefinir a fronteira público/privado;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUR 7, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUR 7						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
C 07	LUDOTECA	1	1 815			
C 09	AUDITÓRIO AO AR LIVRE	1	1 815			
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS	1	1 815	1	968	
D 13	ESPAÇO PARA MANUTENÇÃO FÍSICA			1	2 800	
E 06	ESCOLA PROFISSIONAL E/OU TECNOLÓGICA	1	1 815	1	1 000	
S 22	CENTRO DE REINserção SOCIAL	1	1 815			
S 27	COMUNIDADE DE INserção	1	1 815			
	SUB-TOTAL	6	10 890	3	4 768	
	INDIFERENCIADOS	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	TOTAL	6	10 890	3	4 768	

Notas:

QUADRO 5.5.3.2. - 19

Como EUUC, existentes e propostos para a ZUR 7, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUR 7						
REF ^a	EUUC – Espaços de vivência exterior (V) DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V 1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	-	-	1	800	
V 2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)			1	1 200	
V 3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)			1	1 200	
V 4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS			1	500	



V 5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO			1	250
				1	3 182
				6	7 132
TOTAIS		0	0	6	7 132

Notas:

QUADRO 5.5.3.2. - 20

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUR 7, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUR 7						
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	JARDIM PÚBLICO	1	326	1	2 616	
	SUB-TOTAL	1	326	1	2 616	

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.

QUADRO 5.5.3.2. - 21

ZUR 8 – BAIRRO DA CARAPALHA DE BAIXO

O primeiro PP para esta Zona urbana, datado de 1980, e nunca aprovado superiormente, propunha uma superfície loteada final de 3,343 ha, para valores máximos de 71 lotes e de 98 fogos.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o *Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco*, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP, apesar da sua não aprovação superior:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 8	ZUR Q	≤ 0,10	≤ 0,20	≤ 30	≤ 1	≥ 0,1	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 25	≤ 125	≥ 0,430

Notas: - As = 154 179,33 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 indicava, também, como parâmetro urbanístico, a interdição da construção da habitação coletiva.

QUADRO 5.5.3.2. - 22

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,09 e de 0,17 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta (considerando a divisão fundiária (lotes pré-definidos) e refletem a extensão para todo o território da ZUR 8, dos parâmetros máximos propostos, considerando os loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes.

A área atualmente ocupada por Equipamento de utilização coletiva é de 53 874 m² (0,349) – muito além do proposto pelo PGU de 1991 (atingindo os 43,0 % finais propostos), sendo que o número de fogos atual é de 79.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Relocalização para a ZUP 4 da estrada para Malpica (N 18-8);
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Incluir esta zona urbana, para efeitos do cálculo dos equipamentos de utilização coletiva, na ZUC 10.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUR 8, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUR 8						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
S 14	CENTRO DE FORMAÇÃO PROFISIONAL (EE)	1	26 818	-	-	
S 15	UNID. RESIDENCIAL P/ JOVENS E ADULTOS COM DEFICIÊNCIA	1	26 818			
	SUB-TOTAL	2	53 636	0	0	
	INDIFERENCIADOS	-	-	1	12 174	
	SUB-TOTAL	0	0	1	12 174	
	TOTAL	2	53 636	1	12 174	

Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos).
- Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no *Capítulo 06* do Relatório do presente PGUCB

QUADRO 5.5.3.2. - 23



Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 8, nada há a considerar.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUR 8, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUR 8						
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	JARDIM PÚBLICO	1	237	1	256	
	SUB-TOTAL	1	237	1	256	

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à R.A.N. (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos Espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC), relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
- As áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos)

QUADRO 5.5.3.2. – 24

ZUR 9 – BAIRRO DA ESTRADA DO SALGUEIRO/COVA DO GATO

Esta ZU é constituída, fundamentalmente por três áreas bem definidas:

- Uma de características periurbanas e morfotológicas muito semelhantes aos das restantes ZUR (composição por habitações unifamiliares e de oferta de serviços), embora a esmagadora maioria das suas construções não seja de génese ilegal, e que corresponde ao tipo de ocupação característico das adjacências às vias de entrada/saída das urbes de média dimensão;
- A segunda, corresponde a um extenso olival de muito baixa densidade arbórea (cerca de 13,2 Ha), que se desenvolve ao longo do lado nascente da EN3, na direção sul/norte, entrecortado por vetustas edificações, outrora centros de explorações horto-agrícolas e de sequeiro;
- A terceira, é constituída, a noroeste, pelo Estádio municipal do Vale do Romeiro e pelos olivais adjacentes que se estendem até à linha de talvegue do Vale do Romeiro.

Segue-se um quadro com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, ponderado, sobretudo, a sua ancoragem no tipo de construções das duas metades do seu núcleo central, marginais à Estrada do Salgueiro:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 9	Z Res N	-	-	-	-	-	≤ 0,15	≤ 0,20	≤ 15	≤ 140	≥ 0,208

Notas: - As = 323 491,65 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condiçantes urbanísticas") do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, esta área era considerada como Zona de reserva norte (Z Res N), não sendo permitida a sua ocupação em moldes urbanos até à quase consolidação da vizinha ZUE Z (ZUP 5).

QUADRO 5.5.3.2. - 25

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *lo* e do *lu* são de 0,06 e de 0,09 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta (considerando a divisão fundiária (lotes pré-definidos) e refletem a extensão para todo o território da ZUR 9, dos parâmetros máximos propostos, considerando os loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes e condições de exequibilidade de uma futura UOPG-UE ou UOPG-PP (PP).

A área atualmente ocupada pelos EUC é de 10 866 m² (0,057), atingindo os 20,8 % finais propostos. O número de fogos atual é de 69.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Incluir esta zona urbana, para efeitos do cálculo dos equipamentos de utilização coletiva, na ZUP 5.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUR 9, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUR 9						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
D 01	GRANDE CAMPO DE JOGOS			1	8 000	
D 02	MÉDIO CAMPO DE JOGOS			1	3 900	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS			1	1 000	
D 04	PISTA DE ATLETISMO			1	8 000	
D 05	SALA DE DESPORTOS POLIVALENTE			1	700	
D 07	EQUIPAMENTO DESPORTIVO ESPECIAL PARA ESPETÁCULO	1	10 866			
D 08	PISCINA DE APRENDIZAGEM COBERTA			1	950	
D 13	ESPAÇO PARA MANUTENÇÃO FÍSICA			1	250	



D 15	ESPAÇO PARA ATIVIDADES DE IDOSOS			1	200
T 12	HELIPORTO			1	1 000
	SUB-TOTAL	1	10 866	9	24 000
	INDIFERENCIADOS	-	-	-	-
	SUB-TOTAL	0	0	0	0
	TOTAL	1	10 866	9	24 000

Notas:

QUADRO 5.5.3.2. - 26

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 9, nada há a considerar.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUR 6, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUR 9						
REFª	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m²)	Nº	ÁREA (m²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	1	131 849	
				1	13 098	
	SUB-TOTAL	0	0	2	144 947	
	TOTAL	0	0	2	144 947	

Notas: Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.2. - 27

ZUR 10 – BAIRRO DA FONTE DO TOSTÃO

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 10	-	-	-	-	-	-	≤ 0,15	≤ 0,20	≤ 30	≤ 35	-

Notas: - As = 22 809,04 m².

- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.

- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.

QUADRO 5.5.3.2. - 27

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são de 0,13 e de 0,14 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos e a limitar/impedir a construção de qualquer outra edificação nesta Zona urbana, para além da meia dúzia de lotes expectantes. O número de fogos atual é de 28.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Dotação de condições de acessibilidade viária e da restante infraestruturação;
- Limitação forte do edificado;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações;
- Enquadramento paisagístico através da contenção em altura.
- Incluir esta zona urbana, para efeitos do cálculo dos equipamentos de utilização coletiva, na ZUP 5.

Como EUC, Espaços verdes e EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 10, nada há a considerar.

ZUR 11 – BAIRRO DO BARROCAL

O Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, incluía esta ZU no restante Barrocal - ZUE N1, remetendo para futuro PP a resolução e gestão urbanísticas deste enclave específico, em cuja área existem 75 fogos, atualmente.

Esta Zona urbana foi abrangida na totalidade pelo "PP para a Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco" (ZUP 2), ainda em processo de aprovação superior, que propõe a manutenção dos parâmetros urbanísticos e edificados pré-existentes, com exceção da proposta para uma obra de edificação com um máximo de 6 fogos, para ocupação da única parcela não construída.

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUR 11	-	-	-	-	-	-	≤ 0,45	≤ 0,60	≤ 00	≤ 85	-

Notas: - As = 12 744,0598 m².

- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.

- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.

- A parcela desta ZU constituinte do total das parcelas do PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, apresentava uma As de 1 826,38 m², tendo constituído um lote de 638,56 m² (34,96% da parcela).

QUADRO 5.5.3.2. - 28



Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *lo* e do *lu* são de 0,45 e de 0,60 respetivamente; a transposição para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes do definido pelo PP para a Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes e pequenas alterações do edificado tendo em vista a melhoria das condições de habitabilidade.

O número de fogos atual é de 75 e a final proposta é de 81.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Dotação de condições de acessibilidade viária e da restante infraestruturação;
- Contenção do edificado;
- Atenuação das desconformidades arquitetónicas;
- Melhoria das condições de habitabilidade de algumas edificações;
- Enquadramento paisagístico através da contenção em altura;
- Articulação com a Estrutura de verde contígua;
- Incluir esta Zona urbana, para efeitos do cálculo dos equipamentos de utilização coletiva, no Parque urbano do Barrocal e da ZUP 2.

Como EUC, Espaços verdes e EUUC, existentes e propostos, para a ZUR 11, nada há a considerar.

5.5.3.3. ZONAS URBANAS PLANEADAS (ZUP)

As intervenções urbanísticas nestas Zonas urbanas, que correspondem às ZUP de 1 a 6, tem por objetivos programáticos gerais, os consignados no PGUCB para os Espaços habitacionais, denominados ZUP 1 a ZUP 6.

São compostas por áreas circundantes do casco urbano (ZUH, ZUM e ZUC) e que, nalguns casos, já se encontram muito significativamente ocupadas em moldes urbanos, diferenciando-se das outras áreas – nomeadamente das ZUR, pela sua génese planeada ou, pelo menos, estruturada (UOPG-UE, UOPG-PP ou operação de loteamento de grandes dimensões) e parâmetros urbanísticos mais elevados – sobretudo a sua densidade populacional

Os objetivos gerais de intervenção nas Zonas urbanas planeadas são, para além dos comuns com os outros Espaços urbanos habitacionais:

- a) Consolidar as áreas de expansão urbana, qualificando-as simultaneamente;
- b) Integrar e articular o tecido urbano com a envolvente construída ou não, preexistente;
- c) Consecução de uma identidade formal e visual própria;
- d) Valorizar a paisagem;
- e) Privilegiar o percurso público urbano como estruturador da ocupação pelo edificado;
- f) Responder às necessidades dos equipamentos de utilização coletiva de vários níveis, dos espaços de verde de utilização coletiva e adequar a rede viária às necessidades das redes viárias urbana principal e secundária;
- g) Valorizar os espaços de circulação pedonal, cicloviária e viária;
- h) Arborizar os espaços públicos de uma forma sistemática;
- i) Criação de uma bolsa de resposta urbanística a eventuais crescimentos inesperados;
- j) Garantia da coerência do aglomerado urbano existente e impedimento da fragmentação territorial, para além de corresponderem a Zonas urbanas já definidas, delimitadas e previstas no PGU de 1991;
- k) Adequar o dimensionamento das áreas destinadas ao estacionamento de ligeiros.

ZUP 1 – QUINTA DO BOSQUE

Esta Zona Urbana compõe-se das denominadas parcelas 2,3,4,5 e 6 do então denominado “Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque)”, aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-B, publicada no DR nº 192, IIº S-B, em 21 de agosto de 2000, com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 369, publicada no DR nº 280, IIº S, em 04 de Dezembro de 2003. Esta Zona Urbana “fecha” a cidade a nascente, até à Quinta do Jardim (PUE2.2) e acompanha a Variante Norte (VUP 1).

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUP 1	ZUE W*	≤ 0,20	≤ 0,50	≤ 120	≤ 1 570	≥ 0,2	≤ 0,15	≤ 0,50	≤ 140	≤ 1 515	≥ 0,173
<p>Notas: - As = 323 868,07 m².</p> <p>- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.</p> <p>- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.</p> <p>- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.</p> <p>- O PGU de 1991 indicava, também, como parâmetro urbanístico, uma área de implantação máxima (Ai) de 120 m².</p>											



- As parcelas desta ZU abrangida pelo PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), apresentavam os seguintes valores:
- Parcela 1*: 90 256,00 m²;
 - Parcela 2: 136 458,00 m²;
 - Parcela 3: 106 008,00 m²;
 - Parcela 4: 60 362,00 m²;
 - Parcela 5: 6 728,00 m²;
 - Parcela 6: 50 538,0 m²;
 - O somatório total das parcelas (de 2 a 6) apresenta uma As de 360 094,0 m².
- (*) - Os valores apresentados não incluem a denominada parcela nº 1 do PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque).

QUADRO 5.5.3.3. - 01

Se retirarmos ao total de fogos, os correspondentes à denominada parcela 1 – 109 fogos, o total passaria a ser de 1469 fogos. Como o Plano de Pormenor propunha para estas parcelas 1611 fogos verifica-se que o PGU foi ultrapassado em 142 fogos, tendo a C.M.C.B. então revertido esse excedente para o seu domínio privado.

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *lo* e do *lu* são de 0,04 e de 0,10 respetivamente; a transposição para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes do definido pelo PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) – sem a denominada Parcela nº 1, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes.

O número de fogos atual é de 222.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Desenho urbano que marque a transição da área central para a periferia através do volume do construído;
- Respeito pelos sistemas de vistas e da estrutura verde adjacente;
- Articulação com a área do convento de Stº António e com o futuro PUE2.2 da Qtª do Jardim.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUP 1, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUP 1						
REFª	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO			1	13 624	
S 02	CENTRO DE SAÚDE	1	12 131			
SUB-TOTAL		1	12 131	1	13 624	
INDIFERENCIADOS		-	-	1	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
TOTAL		1	12 131	1	13 624	

Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.

- Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no *Capítulo 06* do Relatório do presente PGUCB

QUADRO 5.5.3.3. - 02

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUP 1, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA - ZUP 1						
REFª	EUUC – Espaços de vivência exterior (V) DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V	V 1 a V 5	-	-	-	-	
TOTAIS		0	0	0	0	

Notas: Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.

QUADRO 5.5.3.3. - 03

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUP 1, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUP 1						
REFª	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		1	576	-	-	
		1	475			
		1	800			
		1	401			
		1	1 454			



	1	1 538		
	1	523		
SUB-TOTAL	7	5 765	0	0

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à R.A.N. (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no *Capítulo 07*.
- Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos).

QUADRO 5.5.3.3. - 04

ZUP 2 – SUL DA ESTAÇÃO DO CAMINHO-DE-FERRO

Localizada a sul da via-férrea, no prolongamento da Av. Nuno Álvares – e ligada futuramente à Rua Pedro da Fonseca por passagem desnivelada superior àquela via – com ciclovia incorporada, nos terrenos ocupados pela antiga Metalúrgica de Castelo Branco, é atravessada, na direção nascente/poente pela Av. do Brasil, sendo proposto, pelo então denominado “PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco”, publicado no DR nº 136, 2ª Série, em 17 de julho de 2018 e que abrange na totalidade esta Zona urbana, a partir do nó viário N7, a ligação com a variante sul da cidade, para substituição futura, no sistema viário principal, da ex-EN18-8 que atravessa atualmente a Quinta da Carapalha de Cima.

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

Esta Zona urbana ainda não se encontra ocupada com novas edificações.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelo PP:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUP 2	ZUE O	≤ 0,25	≤ 0,45	≤ 105	≤ 450	≥ 0,1	≤ 0,15	≤ 0,25	≤ 25	≤ 120	≥ 0,348

Notas: - As = 132 195,43 m².
- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“*Condicionantes urbanísticas*”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 indicava, também, como parâmetro urbanístico, uma frente mínima de lote de 15 m.
- As parcelas desta ZU abrangida pelo PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco), apresentavam os seguintes valores:
- Parcela 1*: 4 553,00 m² (ZUM 1);
- Parcela 2: 5 786,00 m² (CMCB);
- Parcela 3: 2 330,00 m² (CMCB);
- Parcela 4: 2 803,00 m² (REFER);
- Parcela 5: 4 700,00 m²;
- Parcelas 6a) + 6b): 4 345,00 m² (1 959 + 2 386);
- Parcelas 7a) + 7b): 12 272,00 m² (11 497 + 775);
- Parcelas 8a) + 8b): 17 968,00 m² [800+(16 387 + 781)];
- Parcela 9: 7 640,00 m²;
- Parcela 10: 10 194,00 m²;
- Parcelas 11a) + 11b): 40 596,00 m² (13 299 + 27 297);
- Parcelas 12a) + 12b): 18 676,00 m² (17 832 + 844);
- O somatório total das parcelas (de 2 a 12) apresenta uma As de 131 683,00 m² (99,61% do total da ZUP 2).
- A parcela 1 (4 553,00 m²) localiza-se na ZUM 1.

QUADRO 5.5.3.3. - 05

Os valores propostos pelo PGUCB quase mantêm os constantes no PGU de 1991 (menos 10 fogos).

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Interdição de lotear para construção de usos habitacional, comercial e/ou de serviços, industrial ou outro complementar, acima da cota de terreno dos 400 m;
- Impedimento de construção acima de cota-referência altimétrica de 411 m, dentro do conceito de *non altius tollendi*;
- Preservação dos principais barrocais, de áreas de drenagem, de áreas paisagisticamente relevantes e do relevo natural;
- Qualificação do desenho urbano – viário e do edificado, poupando os elementos naturais;
- Continuidade do desenho urbano de quarteirão com características próximas das da área do casco urbano Sul (ZUM 1);
- Adoção de morfotipologias da organização do espaço urbano e de características do edificado que permitam a existência de sistemas articulados viários e pedonais com as zonas urbanas adjacentes;
- Acentuação da linha de relevo natural;
- Manutenção dos elementos arquitetónicos iconográficos das atividades industriais e dos ninhos de cegonhas;
- Instalação concentrada de equipamentos de utilização coletiva afetos ao Desporto e Verde de estadia, recreio e lazer ao ar livre no Parque urbano estruturante do Barrocal (PUE2.1) e na ZUP 1;
- Resposta às necessidades dos equipamentos de utilização coletiva de transportes, abastecimento e comunicação;
- Criação de um centro secundário;



- Dotar esta zona urbana com os devidos equipamentos de utilização coletiva;
- Articulação com a Variante Sul, com a continuidade da Av. Nuno Álvares e com o Ribeiro das Perdizes;
- Exigência de qualidade dos projetos arquitetónicos.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUP 2, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA - ZUP 2						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
C 03	MUSEU	1	7 138			
D 06	PAVILHÃO DESPORTIVO OU POLIVALENTE			1	1 200	
T 02	CENTRO DISTRIBUIDOR POSTAL	1	8 187			
SUB-TOTAL		2	15 325	1	1 200	
INDIFERENCIADOS		-	-	1	983	
SUB-TOTAL		0	0	1	983	
TOTAL		2	15 325	2	2 183	

QUADRO 5.5.3.3. - 06

Como EUUC, existentes e propostos para a ZUP 2, nada há a considerar. Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUP 2, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA - ZUP 2						
OUTROS ESPAÇOS VERDES		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		1	35 646	1	3 882	
SUB-TOTAL		1	35 646	1	3 882	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		-	-	1	5 884	
				2	5 768	
				1	300	
				1	998	
				1	1 601	
				1	2 386	
				1	1 915	
				1	1 269	
				1	834	
				1	240	
				1	645	
SUB-TOTAL		0	0	12	22 415	

Notas: Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07 do presente Relatório.

QUADRO 5.5.3.3. - 07

ZUP 3 - ISABELDEIRAS

A ZUP 3 engloba, grosso modo, a denominada ZUE P pelo PGU e situa-se a norte da Rua da Granja/ex-EN233, tendo como limite poente o IP 2 e como enquadramento norte o Monte do Castelo, não apresentando ainda qualquer ocupação construtiva, com exceção da área nascente, englobado no *Plano de Pormenor da Encosta do Castelo*, aprovado por Despacho de 26 de fevereiro de 1996, publicado no DR nº 23, IIª S, em 28 de janeiro de 1997 e que totaliza 17 fogos.

Todo o restante território desta Zona urbana era abrangido pelo "*Plano de Pormenor da Quinta da Granja/Isabeldeiras*", aprovado e ratificado em 24 de novembro de 2005, pela RCM 194/2005, publicada no DR nº 241, Iª S-B, em 19 de dezembro de 2005 e abrangia a área poente, entre o IP 2 e as instalações da ex-fábrica "Centaurus".

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, mantendo-se, no entanto, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, balizado nos propostos pelos PP:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUP 3	ZUE P	≤ 0,20	≤ 0,40	≤ 90	≤ 540	≥ 0,2	≤ 0,20	≤ 0,45	≤ 85	≤ 490	≥ 0,103

Notas: - As = 205 338,23 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "*Anexo B do PGUCB*", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("*Condiçionantes urbanísticas*") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no



Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.

- O PGU de 1991 indicava como parâmetros urbanísticos, também, um número máximo de pisos de 5, com construção de menor número de pisos no limite norte e, gradualmente, para sul, aproximar-se da morfotopologia da Zona urbana da ZUC 7 (Qtª do Dr. Mota/Qtª das Violetas).

- As parcelas desta ZU abrangida pelo PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras, apresentavam os seguintes valores:

- Parcela A: 79 151,00 m²;
- Parcela B: 7 520,43 m²;
- Parcela C: 17 107,45 m²;
- Parcela D: 48 910,85 m²;
- Parcela E: 13 354,27 m²;
- Parcela F: 14 640,20 m²;
- Parcela G: 7 895,08 m²;
- Parcela H: 306,24 m²;
- Parcela I: 396,53 m²;
- Parcela J: 236,00 m²;

- O somatório total das parcelas (de A a J) apresenta uma As de 109 518,15 m² (53,34% da ZUP 3).

QUADRO 5.5.3.3. - 08

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *lo* e do *lu* são de 0,04 e de 0,08 respetivamente; a transposição para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes do definido pelos "PP da Encosta do Castelo" (área poente) e "PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras". O número de fogos atual é de 50.

Verifica-se que estes PP não cumpriram o disposto no PGU de 1991, relativo à área mínima para Equipamento de utilização coletiva: 10,3 % (cerca de metade da área aí proposta).

Os valores propostos pelo Plano de Urbanização contemplam os constantes dos PP então eficazes que abrangiam a totalidade desta Zona urbana.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Formalização da linha de fecho com habitação unifamiliar (zona-tampão para a zona urbana do Castelo);
- Criação de um centro secundário;
- Habitação multifamiliar ao longo daquela via;
- Continuidade entre os nós N12 e N11.

Como Equipamentos de utilização coletiva (EUC), existentes e propostos, para a ZUP 3, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUP 3						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
T 11	SUBESTAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	1	9 457	-	-	
SUB-TOTAL		1	9 457	0	0	
INDIFERENCIADOS		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
TOTAL		1	9 547	0	0	
<p>Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.</p> <p>- Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no <i>Capítulo 06</i> do Relatório do presente PGUCB</p>						

QUADRO 5.5.3.3. - 09

Em relação aos EUUC, existentes e propostos, para a ZUP 3, nada há a considerar. Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUP 3, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUP 3						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REFª	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	1	940	
SUB-TOTAL		0	0	1	940	
REFª	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		1	1 556	-	-	
		1	160			
		1	345			
SUB-TOTAL		3	2 060	0	0	
<p>Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à R.A.N. (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.</p> <p>- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no <i>Capítulo 07</i>.</p> <p>- Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos)</p>						

QUADRO 5.5.3.3. - 10



ZUP 4 – QUINTA DO CARVALHO

Localizada a sul da ZUP 2, confronta a norte com o limite do PP para a Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, e que abrange na totalidade aquela Zona urbana; de acordo com a proposta do PP indicado, será atravessada, na direção norte-sul pela via do sistema viário principal que fará a ligação da Av. do Brasil com a variante sul da cidade, para substituição futura da EN 18-8, que atravessa atualmente a Quinta da Carapalha de Cima.

Esta ZU ainda não se encontra ocupada com novas edificações, apresentando uma ocupação de tipo periurbano.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, consideradas, sobretudo, as vertentes da conservação e valorização paisagística e patrimonial, o sistema de vistas panorâmicas e a continuidade do sistema urbano constituído na adjacente ZUP 2, tendo a via de ligação à variante-sul como sua estruturadora:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUP 4	Z Res S	-	-	-	-	-	≤ 0,15	≤ 0,25	≤ 60	≤ 355	≥ 0,152

Notas: - As = 160 745,63 m².
 - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no "Anexo B do PGUCB", cuja obtenção se encontra aí explicitada.
 - Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condições urbanísticas") do presente Capítulo.
 - No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, esta área era considerada como Zona de reserva sul, não sendo permitida a sua ocupação em moldes urbanos até à quase consolidação da vizinha ZUE O (ZUP 2).

QUADRO 5.5.3.3. - 11

Os valores propostos pelo PGUCB contemplam uma potencial continuidade do desenho urbano proposto para a ZUP 2 (desenvolvimento linear ao longo da via de ligação sul entre a Av. do Brasil e a Estrada da Malpica), bem como da morfotopologia do edificado, e a resposta a necessidades de equipamento de utilização coletiva do setor do desporto e de verde de utilização coletiva

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Interdição de lotear para construção de usos habitacional, comercial e/ou de serviços, industrial ou outro complementar, acima da cota de terreno dos 400 m;
- Impedimento de construção acima de cota-referência altimétrica de 411 m, dentro do conceito de *non altius tollendi*;
- Preservação dos principais barrocais, de áreas de drenagem, de áreas paisagisticamente relevantes e do relevo natural;
- Qualificação do desenho urbano – viário e do edificado, poupando os elementos naturais;
- Continuidade do desenho urbano de quarteirão com características próximas das da área central Sul para a ZUP 2;
- Adoção de morfologias e tipologias do edificado que permitam a existência de sistemas articulados de sistemas pedonais, cicloviários e viários da cidade (VUP 1), sobretudo com o Parque urbano do Barrocal;
- Acentuação do relevo natural;
- Manutenção dos elementos iconográficos arquitetónicos das atividades industriais e dos ninhos de cegonhas;
- Instalação concentrada de Equipamento de utilização coletiva dos sectores Desporto e Verde de recreio e lazer adjacentes ao Parque urbano do Barrocal (PUE2.1);
- Resposta às necessidades do Equipamento utilização coletiva de transportes, abastecimento e comunicação;
- Dotar esta zona urbana com o devido EUC;
- Articulação com a Variante Sul, com a continuidade da Av. Nuno Álvares e com o sistema viário do Ribeiro das Perdizes;
- Exigência de qualidade dos projetos arquitetónicos;

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUP 4, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUP 4						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
D 01	GRANDE CAMPO DE JOGOS	-	-	1	8 000	
D 02	MÉDIO CAMPO DE JOGOS			1	3 900	
				1	3 900	
D 03	PEQUENO CAMPO DE JOGOS			1	1 000	
D 13	ESPAÇO PARA MANUTENÇÃO FÍSICA			1	200	
D 14	CIRCUITO DE MANUTENÇÃO/DESPORTO LIVRE			1	2 500	
D 15	ESPAÇO PARA ATIVIDADES DE IDOSOS			1	500	
E 07	ESCOLA DE ENSINO SUPERIOR	1	28 751			
		1	7 170			
	SUB-TOTAL	2	35 921	7	20 000	
	INDIFERENCIADOS	-	-	-	-	
	SUB-TOTAL	0	0	0	0	
	TOTAL	2	35 921	7	20 000	

Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.
 - Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no Capítulo 06 do Relatório do presente PGUCB

QUADRO 5.5.3.3. - 12



Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUP 4, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUP 4						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V 1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)			1	500	
V 2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)			1	800	
V 3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)			1	1 200	
V 4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS			1	500	
V 5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO			1	250	
V 6	HORTAS URBANAS			1	1 000	
TOTAIS		0	0	6	4 250	

Notas:

QUADRO 5.5.3.3. – 13

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUP 4, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUP 4						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		-	-	1	129	
SUB-TOTAL		0	0	1	129	

Notas: Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.3. – 14

No entanto, face às estratégias finais do PGUCB, relativamente à consideração dos fundamentos e argumentos invocados na sequência das participações públicas, pela necessidade de alteração dos planos municipais (PP) que obrigam à sua revisão dos que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (artigo 199º do RJIGT), na sua presente redacção e pela existência das operações de loteamento devidamente aprovadas subsequentes à promulgação/ratificação dos PP respectivos, foi renomeada esta ZU de ZU 7 para ZU 4, uma vez que a anteriormente denominada ZUP 4 passou a ser apelidada de ZUC 11, face à modificação das condições e valores de ocupação (superiores a dois terços dos planeados) enquanto ZUP que recomendavam a modificação e inclusão no grupo da Zonas urbanas consolidadas, conceito para designação de “Área urbana consolidada”, conforme o disposto no Decreto Regulamentar que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento de território e do urbanismo (OTU). Assim, uma área urbana consolidada é “... uma área de solo urbano que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infraestruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação”.

ZUP 5 – BELA VISTA/BAIRRO DA MINA

Esta Zona urbana corresponde a uma área de expansão natural, por vocação, pois envolve uma das cinco radiais da cidade, neste caso a norte; é a segunda entrada paisagística mais agradável em Castelo Branco – considerada a entrada a partir da Estação dos Caminhos-de-Ferro como a primeira – excluindo a primeira centena de metros, com potencialidades e enquadramento panorâmicos excecionais, pese embora a menor qualidade arquitetónica de algumas das edificações que a marginam.

Como vetores incontornáveis das futuras UOPG-UE ou UOPG-PP, consideramos:

- Integração da Fonte do Tostão e do Equipamento de utilização coletiva no desenho urbano;
- Predominância dos denominados espaços-verdes em detrimento da área de implantação, bem como a garantia de múltiplos enfiamentos perspetivos entre o edificado, assegurando as imprescindíveis ligações visuais com o Monte do Castelo;
- Assunção do “skyline” do edificado circundante do Largo da Mina como dominante das cêrceas das futuras construções, cuja altura máxima deverá ser limitada à cota média da altura do Convento da Graça.

Caracteriza-se pela evidência de três áreas distintas: uma, de características periurbanas e de instalações industriais desativadas há muito (nas vertentes norte e noroeste do Monte do Castelo), outra de concentração de médias e grandes superfícies comerciais junto do cruzamento da Avenida Europa e da Rua da Graça (N12 e N13) e do núcleo de Equipamento de utilização coletiva do Centro comunitário João Carlos d’Abrunhosa.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, consideradas, sobretudo, as vertentes da conservação e valorização paisagística e patrimonial, o sistema de vistas panorâmicas e a assunção da Rua da Graça como eixo estruturador da ZU:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUP 5	ZUR Z	≤ 0,20	≤ 0,50	≤ 120	≤ 1 360	≥ 0,2	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 25	≤ 915	≥ 0,257

Notas: - As = 293 932,08 m².

- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.



- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. ("Condicionantes urbanísticas") do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices *lo* e *lu*, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.

QUADRO 5.5.3.3. - 15

O diferencial do número de fogos deve-se ao aumento da área da ZU e a um desejável reequilíbrio com os valores de ocupação de outras Zonas Urbanas similares, uma vez que os limites determinados pelo PGU se revelaram baixos e economicamente de difícil viabilização.

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do *lo* e do *lu* são de 0,07 e de 0,14 respetivamente; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos consequentes das edificações em falta (considerando a divisão fundiária (lotes pré-definidos) e refletem a extensão para todo o território da ZUP 5, dos parâmetros máximos propostos, considerando os loteamentos e projetos aprovados e as expectativas de preenchimento e construção em terrenos expetantes, a que se soma a atualização dos valores dos parâmetros urbanísticos ora existentes e condições de exequibilidade de uma futura UOPG-UE ou UOPG-PP. O número de fogos atual é de 97.

Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta Zona urbana:

- Limitação da altura das edificações à cota do beirado do convento da Graça (406,0 m); dentro do conceito de *non altius tollendi*;
- Manutenção dos elementos arquitetónicos iconográficos das atividades industriais e dos ninhos de cegonhas;
- Desenho urbano com ênfase hierárquico na Av. da Mina;
- Adaptação da malha de quarteirão ao relevo natural;
- Preservação dos sistemas de vistas;
- Cuidados com as transições volumétricas entre preexistências e edificações propostas, de modo a não criar leituras ambivalentes;
- Zona central secundária próxima do Museu Francisco Tavares Proença Júnior.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUP 5, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUP 5						
REF ^a	EUC DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	614	-	-	
D 13	ESPAÇO PARA MANUTENÇÃO FÍSICA	1	653			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	1 084			
		1	1 084			
E 02	ESCOLA BÁSICA DO 1º CICLO	1	1 498			
		1	1 084			
S 08	CRECHE	1	1 084			
		1	1 084			
S 21	CENTRO COMUNITÁRIO	1	21 877			
S 23	UNIDADE DE APOIO INTEGRADO (UAI)	1	1 000			
S 24	APOIO DOMICILIÁRIO INTEGRADO (ADI)	1	1 000			
S 25	UNIDADE RESIDENCIAL PARA IDOSOS	1	21 877			
SUB-TOTAL		12	53 939	0	0	
INDIFERENCIADOS		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
TOTAL		12	53 939	0	0	
Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento.						
- Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no <i>Capítulo 06</i> do Relatório do presente PGUCB						

QUADRO 5.5.3.3. - 16

Como EUUC, existentes e propostos para a ZUP 5, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUP 5						
REF ^a	EUUC – Espaços de vivência exterior (V) DESIGNAÇÃO	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V 1	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (3-5 ANOS)	-	-	1	500	
V 2	ESPAÇO PARA RECREIO INFANTIL (6-9 ANOS)			1	800	
V 3	ESPAÇO PARA RECREIO JUVENIL (10-16 ANOS)			1	1 200	
V 4	ESPAÇOS PARA IDOSOS E ADULTOS			1	500	
V 5	ESPAÇOS PARA CONVÍVIO E ENCONTRO			1	250	
V 6	HORTAS URBANAS			1	1 000	
TOTAIS		0	0	6	4 250	
Notas:						

QUADRO 5.5.3.3. - 17



Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUP 5, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUP 5						
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
		Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	-	-	1	16 531	
	SUB-TOTAL	0	0	1	16 531	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	JARDIM PÚBLICO	1	16 531	1	2 235	
		1	147			
		1	2 235			
		1	957			
	SUB-TOTAL	4	19 869	1	2 235	

Notas: Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.3. – 18

ZUP 6 – LAGAR DO BURROVALE DO ROMEIRO

Delimitada quase na totalidade pela parcela nº 1 do “PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque)”, aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-B, publicada no DR nº 192, IIª S-B, em 21 de agosto de 2000, com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 369, publicadas no DR nº 280, IIª S, em 04 de dezembro de 2003, esta Zona urbana deveu a autonomização em relação à área de intervenção daquele PP, a factores que podem ser agrupados em dois conjuntos:

- Um, o das razões endógenas, e que resultam quer de uma sugestão prévia ao início dos trabalhos deste Plano de urbanização, por parte dos proprietários da parcela, quer da constatação do desequilíbrio que se verificava na distribuição da área a edificar entre as parcelas abrangidas pelo PP, em detrimento das mais afastadas do centro da cidade – o que é o caso, pela proposta monolítica de habitações unifamiliares isoladas, na aplicação de um princípio de diluição construtiva e de cêrceas centro urbano/periferia, desajustado, desequilibrador e não equitativo;
- O outro, o das razões exógenas: esta zona é uma área profundamente heterogénea, de grandes desequilíbrios e assimetrias – de uso, funcionais, altimétricas, volumétricas e de valores de ocupação, na fronteira do rural e do urbano, atravessada pela variante norte; mas é também uma zona de grandes potencialidades paisagísticas, naturais, histórico-culturais, que se encontra numa zona charneira, constituinte de uma das duas chaves urbanísticas para o norte da cidade – articulação com o casco urbano consolidado.

Pode ser também, se a futura urbanização tiver estas finalidades como fundamentais, geradora da potenciação de alguns EUC, como é o caso do desportivo do Vale do Romeiro e uma relação espaços verdes versus construção exemplares, estabelecadora de relações integradoras e sustentadas, na defesa da requalificação da paisagem da cidade.

Pelos motivos já apontados, de que resultou a redefinição das estratégias finais do PGUCB, foi decidida a proposta de revogação do referido PP, sendo alterado com um ligeiro aumento, pelos motivos acima expostos, o quadro dos valores de ocupação urbanística máximos, definido naquele instrumento de gestão territorial.

Segue-se um quadro, para esta ZU, com os valores máximos globais brutos que o Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, propunha para esta ZU, e os valores máximos globais brutos, que o PGUCB propõe, de acordo com o acima exposto:

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZUP 6	ZUE W*	≤ 0,20	≤ 0,50	≤ 120	≤ 340	≥ 0,2	≤ 0,15	≤ 0,50	≤ 15	≤ 135	≥ 0,321

Notas: - As = 119 261,99 m².

- Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- A única parcela desta ZU abrangida apresenta o valor de As de 90 256,00 m² (75,68% da ZUP 6).

(*) - Os valores apresentados são compostos pelos da denominada parcela nº 1 do “PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque)” a que se adicionaram os propostos pelo PGUCB, para correção do desequilíbrio dos parâmetros urbanísticos que aquele PP apresentava para esta parcela.

QUADRO 5.5.3.3. – 19

Pelo levantamento realizado, os valores atuais do lo e do lu são residuais; a diferença para o proposto pelo Regulamento do PGUCB destina-se a garantir o enquadramento dos parâmetros urbanísticos próximos dos previstos pelo PP da QIª do Bosque e o consequente acerto, mantendo-se, no entanto, a morfotopologia do edificado e a estrutura urbana então proposta para a denominada parcela nº 1. Ainda se não encontra ocupada por qualquer obra de construção nova. Para além dos objetivos gerais mencionados, constituem-se como orientações particulares mais prementes para esta ZU:

- Limitação da altura das edificações à cota do rebordo superior do muro do Parque dos Loureiros (403,0 m);
- Articulação entre as zonas agrícola e desportiva;
- Preservação dos sistemas paisagísticos (vistas, coberto vegetal, morfologia e topografia);
- Indução de uma estrutura urbana que suporte a criação e manutenção das áreas de Equipamento de utilização coletiva e de Verde de utilização coletiva;



- Preservação do palacete existente na orla da linha de água do Vale do Romeiro/Mina;

Como EUC, existentes e propostos, para a ZUP 6, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZUP 6						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
D 13	ESPAÇO PARA MANUTENÇÃO FÍSICA			1	200	
D 15	ESPAÇO PARA ATIVIDADES DE IDOSOS			1	1 000	
S 34	CEMITÉRIO	1	21 007			
S 35	TANATÓRIO/CREMATÓRIO	1	1 925			
SUB-TOTAL		2	22 932	2	1 200	
INDIFERENCIADOS		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
TOTAL		2	22 932	2	1 200	
Notas: - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os 16 PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos). De todo o modo, os EUC propostos especificamente neste quadro, deverão fazer parte obrigatoriamente da totalidade das áreas destinadas a este uso para a ZU, calculadas proporcionalmente ao valor da superfície da parcela objecto de loteamento. - Os valores das propostas para as diversos tipos de unidades funcionais dos EUUC (de V 1 a V 7) – espaços de vivência exterior, não poderão ser inferiores aos definidos, de per si, no <i>Capítulo 06</i> do Relatório do presente PGUCB						

QUADRO 5.5.3.3. – 20

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZUP 6, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) POR ZONA URBANA – ZUP 6						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V	V 1 a V 5	-	-	-	-	
TOTAIS		0	0	0	0	
Notas: Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos)						

QUADRO 5.5.3.3. – 21

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZUP 6, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZUP 6						
OUTROS ESPAÇOS VERDES		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
JARDIM PÚBLICO		-	-	-	-	
SUB-TOTAL		0	0	0	0	
Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à R.A.N. (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. - Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no <i>Capítulo 07</i> . - Em função da revogação proposta pelo PGUCB para os PP eficazes até ao momento, aprovados para cada ZU, as áreas dos Espaços verdes na sua generalidade e dos Espaços urbanos de utilização colectiva (EUUC), são definidos pela Portaria regulamentadora do RJUE dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência em loteamentos (implantação de espaços verdes e de EUC, infraestruturas viárias e equipamentos)						

QUADRO 5.5.3.3. – 22

5.5.4. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

5.5.4.1. ZONA URBANA DO MONTE DO CASTELO

A intervenção urbanística nesta ZU tem por objetivos programáticos gerais, os consignados no PGUCB para os Espaços habitacionais, denominado ZU de baixa densidade, com o enquadramento no disposto nos vários diplomas no sistema do RJIGT.

É composta pela área circundante do Castelo e áreas a poente deste (antiga Quinta de Isabeldeiras e Chão de Santo André), limitadas a poente por uma faixa ao longo da Avenida do Dia de Portugal e, na área daquela Quinta, pela EN3. Estas áreas não se encontram ocupadas em moldes urbanos, com um tecido urbano difuso, diferenciando-se das outras áreas – nomeadamente das ZUR, pela sua génese não planeada, localização periurbana, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos – de habitação unifamiliar.

Toda esta envolvente do Monte do Castelo é fundamental para a preservação ambiental, paisagística, simbólica, e de equilíbrio ecológico da cidade de Castelo Branco.

Os objetivos gerais de intervenção na ZU MC, são, para além dos comuns com os outros Espaços urbanos habitacionais:



- a) Preservar as áreas da envolvente do Castelo;
- b) Restringir a ocupação edificada à resposta a necessidades de habitação dos atuais proprietários;
- c) Impedir a ocupação continuada ou extensiva por edificação, consagrando uma área de propriedade mínima para licenciamento de construção;
- d) Implementar o domínio do coberto vegetal sobre o do edificado;
- e) Integrar e articular o tecido urbano com a envolvente construída ou não, preexistente;
- f) Consecução de uma identidade formal e visual própria;
- g) Valorizar a paisagem;
- h) Privilegiar os percursos públicos rurais preexistentes, como estruturadores do território;
- i) Responder às necessidades dos equipamentos de utilização coletiva de vários níveis, dos espaços de verde de utilização coletiva e adequar a rede viária às necessidades das redes viárias urbana principal e secundária;
- j) Valorizar os espaços de circulação pedonal, cicloviária e viária;
- k) Arborizar os espaços públicos de uma forma sistemática.

ZU MC – MONTE DO CASTELO (inclui o CHÃO DE SANTO ANDRÉ)

O Plano Geral de Urbanização (PGU) de Castelo Branco, de 1991, não propunha valores de ocupação principais para esta Zona Urbana – era englobada nas então denominadas Zonas de construção condicionada, designando-a genericamente como “Castelo”, pois pretendia-se manter esta área como reserva paisagística.

DESIGNAÇÃO		VALORES PGU 1991					VALORES GLOBAIS BRUTOS PGUCB				
PGUCB	PGU 91	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC	lo	lu	D (hab/ha)	Nº Fogos	Σ EUC
ZU MC	CASTELO	-	-	-	-	-	≤ 0,02	≤ 0,04	≤ 2,5	≤ 54	≥ 0,03

Notas: - Os valores máximos correspondem às colunas dos considerados no “Anexo B do PGUCB”, cuja obtenção se encontra aí explicitada.
- Os princípios para a determinação dos valores de ocupação e de utilização do solo por ZU, encontram-se elencados no ponto 5.5.9. (“Condicionantes urbanísticas”) do presente Capítulo.
- No PGU da cidade de Castelo Branco de 1991, aos atuais índices lo e lu, correspondiam os acrónimos C.A.S. e C.O.S., respetivamente. Também no Anexo B do presente Relatório, se encontram sintetizados os valores máximos do PGU de Castelo Branco de 1991 e do PGUCB, para cada ZU.
- O PGU de 1991 indicava, também, como parâmetro urbanístico, uma área de construção máxima (Ac) de 250 m².

QUADRO 5.5.4.1. - 01

O número de fogos atual é de 45.

Como EUC, existentes e propostos, para a ZU MC, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) POR ZONA URBANA – ZU MC						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	6 628			
D 11	PISCINA POLIVALENTE OU RECREATIVA DESCOBERTA	1	4 985			
D 12	QUINTAL DESPORTIVO			1	200	
				1	2 500	
P 04	SERVIÇOS DE EMERGÊNCIA E PROTEÇÃO CIVIL	1	266			
T 06	TORRE DE CENTRO RADIOELÉTRICO	1	621			
SUB-TOTAL		4	12 500	2	2 700	
INDIFERENCIADOS		1	4 796	1	4 589	
				1	369	
SUB-TOTAL		1	4 796	2	4 958	
TOTAL		6	17 296	4	7 658	

Notas:

QUADRO 5.5.4.1. – 02 [PGUCB]

Como EUUC, existentes e propostos, para a ZU MC, nada há a considerar.

Como categoria de solo urbano integrada na denominada Espaços verdes, existentes e propostos, para a ZU MC, temos:

ESPAÇOS VERDES POR ZONA URBANA – ZU MC						
		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	OUTROS ESPAÇOS VERDES	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	1	16 865	-	-	
		1	900			
		1	2 000			
SUB-TOTAL		3	19 766	0	0	
REF ^a	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	JARDIM PÚBLICO	1	495	-	-	
SUB-TOTAL		1	495	0	0	

Notas: - Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais.
- Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.4.1. – 03 [PGUCB]



5.5.5. USO HABITACIONAL

5.5.5.1. CARACTERIZAÇÃO DO USO HABITACIONAL NA CIDADE

De acordo com os resultados definitivos e conclusivos do XVI Recenseamento Geral da População e do VI Recenseamento Geral da Habitação, apenas será permitido, com bases em valores anteriormente estimados intercalares e os dos Recenseamentos de 2021, apresentar valores preliminares, mesmo pelas entidades públicas ou particulares; similarmente, para esta ressalva, não se poderão deixar de referir as ligeiras discrepâncias que os Censos de 2001 e de 2011 apresentam entre si (contabilizados os valores oficiais plasmados na respetivas folhas de cálculo) e os valores estimados para a cidade pelo somatório da equipa do PGUCB (de 18 fogos em 2001 e de 107 em 2011, o que corresponde neste caso a 0,28 % do total de alojamentos).

Pela mesma opção pela transparência do trabalho efetuado, a equipa do PGUCB, a partir do exaustivo levantamento à construção na cidade de Castelo Branco, nos anos de 2006 e de 2016, igualmente apresenta a sua estimativa, para o somatório das ZU, no ano de 2016, que estão na base dos valores apresentados.

Face à evolução do número médio total de alojamentos (real e estimada) entre os anos de 2001 e de 2011 (cerca de 220 fogos/ano) e as estimativas oficiais entre os anos de 2012 e de 2019 (cerca de 70 fogos/ano), para o concelho de Castelo Branco, ter-se-á de chamar a atenção para a queda tremenda da curva de crescimento do sector da habitação em Castelo Branco. De igual modo, o valor médio de 3 novos fogos construídos por mês na cidade é muito preocupante.

Apresenta-se assim, o quadro dos valores estimados para o número de alojamentos no concelho e na cidade (os valores dos Censos de 2001 e de 2011) de 2012 a 2019:

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS EM CASTELO BRANCO (s/ ALECB)												
ANO	2001	2006**	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	Δ
CONCELHO*	36 192	37 291	38 389	38 514	38 589	38 624	38 645	38 725	38 760	38 844	38 948	2001/11
	-	-	+ 191	+ 125	+ 75	+ 35	+ 21	+ 80	+ 35	+ 84	+ 104	(por ano)
CIDADE*	15 798	-	18 819	18 774	18 812	18 830	18 841	18 883	18 902	18 948	19 005	2011/19
	43,7 %	-	49,0 %	49,5 %	50,3 %	51,1 %	51,9	52,7 %	53,5 %	54,3 %	55,1 %	(por ano)
CIDADE**	15 816	16 382	18 712	-				20 407	-			
	43,7 %	43,9	48,7 %					52,7 %				

OBSERVAÇÕES: (*) - Valores preliminares oficiais e oficiosos, exceto os dos Censos de 2001 e de 2011
(**) - Valores estimados pela equipa do PGUCB
- Para uma análise mais minuciosa, consultar os Anexos A e B do PGUCB.

QUADRO 5.5.5.1 - 01 Fontes: Portal [O IDEALISTA] e [PGUCB]

De interesse referir neste documento, a evolução (números oficiais) do número de alojamentos vagos na cidade de Castelo Branco:

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS VAGOS NA CIDADE DE CASTELO BRANCO (S/ALECB)				
	1981	2001	2011	EVOLUÇÃO MÉDIA (últimos 10 anos)
TOTAL NA CIDADE	631	1 381	1 786	+ 40,5/ano + 3,4/mês

OBSERVAÇÕES: - Estimativa
- Para uma análise mais minuciosa, consultar os Anexos A e B do PGUCB.

QUADRO 5.5.5.1 - 02 Fonte: [INE]

Nestes últimos tempos, de instabilidade e de incertezas, verifica-se um grande dinamismo na construção, em que a procura é bem maior do que a oferta (o número de vendas cresceu três vezes mais do que a oferta: em Castelo Branco, a procura, em 2020, duplicou), quase se podendo afirmar que em Castelo Branco «não há imóveis novos disponíveis». No interior do país, os imóveis disponíveis para entrega imediata está a diminuir. A nível nacional, em 2020, a procura cresceu, em média, cerca de 62,3%, enquanto o número de habitações prontas para entrega imediata, cresceu apenas cerca de 13,6%.

A procura situa-se sobremaneira no segmento da habitação unifamiliar, com logradouro ou pequenos terrenos e fora das urbes. A explicar este comportamento, está o crédito bancário, com juros baixos – apesar de um maior rigor na análise dos processos de empréstimo –, a fuga à pandemia e a possibilidade de teletrabalho. De todo o modo, não se antevê um grande ajustamento, em alta, nos preços. Até quando esta situação se vai verificar? Na instabilidade que constitui o quadro envolvente do comportamento do mercado imobiliário, dever-se-á ter um período de cerca de cinco anos para formular ventilações mais sustentadas.

Noutro registo de informação complementar, o preço médio da habitação nova, para venda, na cidade de Castelo Branco - com preços mais altos nas ZUC, foi o seguinte:

- 2015: € 708,0/m² - 2016: € 661,0/m² - 2017: € 661,0/m² - 2018: € 655,0/m² - 2019: € 683,0/m²

E, por trimestre, entre 2017 e 2020:



EVOLUÇÃO TRIMESTRAL DOS VALORES DA HABITAÇÃO NOVA (€ / m ²), PARA VENDA, NO DISTRITO DE CASTELO BRANCO																
	2017				2018				2019				2020			
	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT	1ºT	2ºT	3ºT	4ºT
CAST. BRANCO	678	667	664	661	663	649	658	655	680	663	689	683	696	696	695	695
CONTINENTE	1346	1397	1463	1538	1580	1667	1723	1790	1849	1932	1981	2028	2060	2070	2090	2147
CAST. BRANCO	↗ 2,6%				↗ 1,2%				↗ 0,4%				↗ 0,1%			
	↗ 2017 A 2020:				↗ 2,5%				↗ 9,7%				↗ 4,2%			
CONTINENTE	↗ 14,3%				↗ 13,3%				↗ 59,5%							
	↗ 2017 A 2020:															

QUADRO 5.5.5.1. - 03 Fonte: [PGUCB]

Estes valores, quando comparados com os de 2004, por exemplo (cerca de € 1 000,00/m² na zona central e de € 800,00/m² nas ZUC mais recentes e nas ZUP – as mais bem cotadas no mercado imobiliário) evidenciam a comprovada quebra e acompanham o desenvolvimento da curva de construção nova.

O aumento dos valores para arrendamento, foram, indistintamente, de cerca de 30 a 35 %/mês, dos apresentados (para a tipologia T 3 como referência) e de cerca de 70 a 75 %, também para aqueles, na venda de habitação usada (tipologia T 3 como referência), nas referidas zonas mais cotadas.

O contexto da evolução da construção dos últimos anos, até cerca 2019, também se revela um horizonte de quase estagnação e de inexistente pressão imobiliária face à oferta organizada e estruturada de que a cidade dispõe, fruto do planeamento urbano iniciado em meados da década de 80 do século passado. Neste tempo, o número de novos fogos já aprovados nos onze PP eficazes é de 4 611, ou seja, de habitação para cerca de mais 12 900 potenciais habitantes. Estes fogos, encontram-se assim distribuídos:

NÚMERO DE ALOJAMENTOS JÁ APROVADOS NA CIDADE DE CASTELO BRANCO POR PP SUPERIORMENTE APROVADO								
ZUC'S			ZUR'S			ZUP'S		
ZU	Nº Fogos	%	ZU	Nº Fogos	%	ZU	Nº Fogos	%
ZUC 6	122	2,65	ZUR 1	57	1,24	ZUP 1	1 546	33,53
ZUC 7	33	0,07	ZUR 2	250	5,42	ZUP 2	117	2,54
ZUC 8	159	3,45				ZUP 3	489	10,61
ZUC 9	108	2,34						
ZUC 10	1 050	22,77						
ZUC 11	680	14,75						
SUB-TOTAL	2 152	46,67	SUB-TOTAL	307	6,66	SUB-TOTAL	2 152	46,67

OBSERVAÇÕES: Para uma análise mais minuciosa, consultar os Anexos A e B do PGUCB.

QUADRO 5.5.5.1. - 04 Fonte: [PGUCB]

Se a esta realidade, se acrescentar o número de novos fogos que resultarão da eventual execução da maioria das UOPG-PP propostas no presente PGUCB, estar-se-á perante uma previsível estabilidade urbanística que, de entre outros factores positivos, poderá determinar e conduzir a tempos de recuperação, transformação/requalificação e reorganização do tecido urbano.

No entanto, para a necessidade de dados mais recentes, o valor mediano das avaliações bancárias da habitação a nível nacional, registado em junho de 2023, atingiu o novo recorde de € 1 518/m² (mais €8 do que em maio), o que representa um aumento de 7,9% face a junho de 2022 e uma subida de 0,5% em relação ao mês anterior. Por tipo de alojamento, o valor mais alto continua a ser o dos apartamentos (€ 1 692/m², mais 8,3% do que no mês homólogo). Já as moradias foram avaliadas em € 1 173/m² (mais 4,5% do que no em junho de 2022)

Em Castelo Branco, o valor mediano das avaliações bancárias da habitação a nível nacional, registado em junho de 2023 foi de € 832 (54,8% da média nacional), apresentando uma quebra de €54 face a maio de 2023. Aquele valor, em Portugal, só é superior aos registados em Portalegre, Lousã, Elvas, Mangualde, Anadia e Fundão. A procura tem vindo a aumentar muito lentamente, sendo que a habitação unifamiliar é mais procurada do que a colectiva. Comparativamente a dezembro de 2020, o aumento é de cerca de 16,5% (0,55% por mês).

Seguem-se, para uma caracterização comparativa quantitativa atual, os quadros para os valores do uso habitacional, por ZU significativamente ocupada (os dois primeiros); o terceiro – geral e global, permite a comparação entre as várias categorias de ZU consideradas no PUCB. Para uma caracterização mais fina por Zona urbana, dever-se-ão consultar os Quadros (de A I a A XI) do “Anexo A” do PGUCB. A análise e interpretação destes quadros, pela sua organização, é, por si só, elucidativa sobre a importância, peso e distribuição da função habitar na área de intervenção do PGUCB.

QUADRO DO USO HABITACIONAL NAS ZONAS URBANAS HISTÓRICAS (ZUH), MISTAS (ZUM) E CONSOLIDADAS (ZUC)											
ÁREAS (m ²)			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3
1	Total de Habitação	-	122 660	124 753		227 872	37 790		290 874	15 726	81 179
			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.
			323 169	115 582	136 748	221 902	57 237	245 731	402 300	147 587	
ÍNDICES E VALORES			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3
2	Nº de Famílias	-	536	557		824	110		1 452	95	520
3	Nº de Residentes	-	1 187	1 337		1 803	224		3 326	201	1 216
4	Nº Total de Fogos	F	855	920		1 281	195		2 079	132	717
5	Nº de Residentes / Fogo	-	1,39	1,45		1,41	1,15		1,60	1,52	1,70
6	Nº de Fogos Vagos	-	186	172		169	30		218	20	113
7	Tipologia T ₀ e T ₁	-	32	12		10	1		16	16	5
8	Tipologias T ₂ e T ₃	-	247	183		163	22		326	21	124



				ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.
			-	1 691	392	671	1 062	211	1 293	1 137	405	
			-	4 143	932	1 858	2 972	869	3 626	3 226	1 661	
			-	2 319	594	979	1 911	315	1 688	1 954	747	
			-	1,79	1,57	1,90	1,56	2,76	2,15	1,65	2,22	
			-	90	66	84	55	13	57	116	61	
			-	19	2	3	2	1	6	4	0	
			-	431	56	153	185	4	175	159	83	
PERCENTAGENS (%)				ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3
9	Espaço Habitacional		1 / Σ	96,2	69,6		78,4	78,4		87,1	96,1	90,6
10	Nº fogos vagos		6 / 4	21,8	18,7		2,9	2,9		10,5	15,2	15,8
11	Tipologia T ₀ e T ₁		7 / 4	3,7	1,3		0,8	0,8		0,8	12,1	0,7
12	Tipologias T ₂ e T ₃		8 / 4	28,9	19,9		12,7	12,7		15,7	15,9	17,3
				ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.
			1 / Σ	93,9	84,3	89,2	91,8	99,0	86,6	95,3	96,5	
			6 / 4	21,8	11,1	8,6	2,9	4,1	3,4	5,9	8,2	
			7 / 4	0,8	0,3	0,3	0,1	0,3	0,4	0,2	0,0	
			8 / 4	18,6	9,4	15,6	9,7	1,3	10,4	8,1	11,1	

OBSERVAÇÕES: - Nas Áreas de Habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B do PGUCB").
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o "Anexo A do PGUCB".

QUADRO 5.5.5.1. - 05 Fonte: PGUCB

QUADRO DO USO HABITACIONAL NAS ZONAS URBANAS A REABILITAR (ZUR) E PLANEADAS (ZUP)												
ÁREAS (m ²)				ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9
1	Total de Habitação		-	40 191	85 032	246 608	5 012	188 135	80 340	31 150	25 101	15 065
				ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
			-	3 221	7 997	33 139	476	8 471	0	28 527	1471	
ÍNDICES E VALORES				ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9
2	Nº de Famílias		-	93	216	581	17	714	415	169	62	52
3	Nº de Residentes		-	251	562	1 603	37	1 942	1 004	363	243	130
4	Nº Total de Fogos	F	-	122	316	833	26	1 013	539	245	79	69
5	Nº de Residentes / Fogo		-		2,06	1,78	1,92	1,42	1,92	1,86	1,48	3,08
6	Nº de Fogos Vagos		-	5	37	58	5	125	25	11	4	3
7	Tipologia T ₀ e T ₁		-	2	6	5	0	7	10	11	0	1
8	Tipologias T ₂ e T ₃		-	14	34	120	6	180	124	85	6	17
				ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
			-	20	50	222	2	48	2	27	15	
			-	52	103	653	4	170	4	78	5	
			-	28	75	222	2	50	2	97	20	
			-	1,86	1,37	2,94	2,00	3,4	2,0	0,80	1,25	
			-	1	21	30	0	3	0	3	1	
			-	0	2	9	0	0	0	0	1	
			-	2	20	56	0	10	2	7	6	
PERCENTAGENS (%)				ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9
9	Espaço Habitacional		1 / Σ	90,5	64,4	95,3	100	98,0	91,7	84,4	95,6	86,2
10	Nº fogos vagos		6 / 4	4,1	11,7	7,0	19,2	6,0	4,6	4,5	5,1	2,3
11	Tipologia T ₀ e T ₁		7 / 4	1,6	1,9	0,6	0,0	0,7	1,9	4,5	0,0	1,5
12	Tipologias T ₂ e T ₃		8 / 4	11,5	10,8	14,4	23,1	17,8	23,0	34,7	7,6	24,6
				ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
			1 / Σ	100	64,4	95,3	100	51,8	0,0	70,0	100	
			6 / 4	3,6	11,7	7,0	19,2	6,0	0,0	3,1	5,0	
			7 / 4	0,0	1,9	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	
			8 / 4	11,5	10,8	14,4	23,1	20,0	100	7,2	30,0	

OBSERVAÇÕES: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver anexo B do PGUCB).
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o "Anexo A do PGUCB".

QUADRO 5.5.5.1. - 06 Fonte: PGUCB

QUADRO GLOBAL DO USO HABITACIONAL NAS ZONAS URBANAS									
ÁREAS (m ²)				ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS
1	Total de Habitação		-	242 412	265 662	2 038 034	727 853	72 315	3 351 277
ÍNDICES E VALORES				ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS
2	Nº de Famílias		-	1 093	934	8 929	2 388	316	13 660
3	Nº de Residentes		-	2 524	2 027	24 029	6 290	914	35 783
4	Nº Total de Fogos	F	-	1 775	1 476	13 435	3 344	393	20 407
5	Nº de Residentes / Fogo		-		1,42	1,79	1,76	2,33	2,29
6	Nº de Fogos Vagos		-	358	199	893	295	37	1 786
7	Tipologia T ₀ e T ₁		-	44	11	74	44	10	183



8	Tipologias T ₂ e T ₃	-	430	185	1 718	608	81	3 022
PERCENTAGENS (%)			ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS
9	Espaço Habitacional	1 / Σ	7,2	7,9	60,8	21,7	2,2	88,6
10	Nº fogos vagos	6 / 4	19,9	13,5	6,7	8,8	9,4	8,8
11	Tipologia T ₀ e T ₁	7 / 4	2,5	7,5	0,6	1,3	0,3	0,9
12	Tipologias T ₂ e T ₃	8 / 4	24,2	12,5	12,8	18,2	20,6	14,8

OBSERVAÇÕES: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B do PGUCB").
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o "Anexo A do PGUCB".

QUADRO 5.5.5.1. - 07 Fonte: PGUCB

Da relação entre a densidade da localização dos residentes no perímetro urbano do PGUCB e as respetivas ZU, correspondentes às diversas categorias de solo urbano edificado, extraiu-se o seguinte quadro comparativo entre aquelas:

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS (FOGOS) NA CIDADE DE CASTELO BRANCO											
CONJUNTO DE ZONAS URBANAS – Categorias de solo urbano											
TOTAIS GLOBAIS		HISTÓRICAS (ZUH)		MISTAS (ZUM)		CENTRAIS (ZUC)		REABILITAR (ZUR)		PLANEADAS (ZUP)	
Σ 2001	Σ 2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
15 798	18 819	11,6	9,5	9,5	7,8	56,2	59,9	21,1	17,4	1,4	5,1

Notas: - Para obter o valor absoluto dos alojamentos (fogos) por cada conjunto de ZU, haverá que multiplicar, pelo valor de cada célula, o valor absoluto de 2001 ou de 2011 e dividir por 100;
- Não foram considerados os edifícios não incluídos em Zonas urbanas e na ALECB;
- Para uma análise mais fina dever-se-á consultar o "Anexo A - Censos de 2001 e de 2011" do presente Relatório.

QUADRO 5.5.5.1. - 08 Fonte: PGUCB

Tomando como ponto de partida, a análise dos quadros do "Anexo B – Quadros de valores urbanísticos", do Relatório do presente PGUCB, especialmente do respetivo *Quadro B.X.*, a habitação é, obviamente, o uso atual de maior dimensão na área do Perímetro urbano do PGUCB (área de intervenção), constituindo, com os seus cerca de 3 371 667 m², 89,4 % da área total construída, considerando apenas as ZU (88,6 %, no total global da construção). Quanto à percentagem da habitação por Zona urbana, são muitas as que apresentam valores relativos desta função, acima dos 90%.

As ZU que contribuem mais para este resultado – e agora apenas considerando as áreas construídas ocupadas com o uso habitacional, são, por ordem decrescente, as ZUC 10 (11,9 %), ZUC 4, ZUC 1, ZUC 9, ZUR 3 e a ZUM 1 (6,8 %); no extremo oposto, e por ordem crescente, estão as ZUP - com exceção da ZUP 4, ZUR 4, ZUR 10, ZUR 11, ZUR 9 e ZUC 2, com valores abaixo dos 0,5 %.

Para a totalidade de alojamentos – 20 407, por ZU, contribuem em maior número, desde a ZUC 4 (11,4 %), passando pelas ZUC 1 (10,2 %), ZUC 10 (9,6 %), ZUC 7 (9,4 %) e ZUC 9 (8,3 %).

As ZU com maior número de tipologias de habitação menores – T0 e T1, de acordo com os Censos de 2011, são as ZUC's (total de 74 – 40,4 %). As ZU com maior número de tipologias de habitação T2 e T3 (1 635 – 54,0 %), são, como esperado, também as ZUC.

Como se depreende, as tipologias iguais ou superiores a T4, encontram-se em maior percentagem nas áreas mais recentes. Aliás será de referir, não só a percentagem significativa de tipologias de fogos, no conjunto da cidade, com áreas superiores a 100 m² (42,2%), como o reduzido número global de fogos de tipologias T0 e T1 (183 fogos).

O aumento em altura da edificação veio proporcionar um acréscimo significativo da oferta da habitação plurifamiliar, modificando o quadro construtivo e de ligação com uma tradição rural assumida ou inconsciente, mesmo gerando insatisfação das populações face à qualidade urbanística, arquitetónica e de construção de algumas das novas áreas residenciais. A maior parte das Zonas urbanas apresenta tipologias diferenciadas na sua área, com exceção da ZUM 1 (Av. Gen. Humberto Delgado), sem habitações unifamiliares e das ZUC 2 e ZUC 8 (sem habitações polifamiliares ou mistas).

Segue-se uma estimativa, por Zona urbana do PGUCB, do cenário estimado das áreas habitacionais no perímetro urbano da cidade:

ÁREAS DE HABITAÇÃO FUTURAS, ESTIMADAS POR ZONA URBANA, EM CASTELO BRANCO									
ZONA URBANA	SUPERFÍCIE (m²)		SUPERFÍCIE/HABIT. (m²)		ZONA URBANA	SUPERFÍCIE (m²)		SUPERFÍCIE/HABIT. (m²)	
	EM FALTA	PLENA OCUPAÇÃO PREVISTA	EM FALTA	PLENA OCUPAÇÃO PREVISTA		EM FALTA	PLENA OCUPAÇÃO PREVISTA	EM FALTA	PLENA OCUPAÇÃO PREVISTA
ZUH 1	727	122 660	87	104	ZUR 1	9 219	62 139	79	168
ZUH 2	1 775	131 158	35	92	ZUR 2	58 024	143 363	62	120
Σ	2 502	253 818	42	98	ZUR 3	245 673	493 819	105	224
ZUM 1	9 511	237 538	99	125	ZUR 4	0	5 012	0	136
ZUM 2	0	37 790	0	169	ZUR 5	108 508	298 365	97	102
Σ	9 511	275 328	99	130	ZUR 6	22 564	101 243	80	88
ZUC 1	25 324	302 349	220	86	ZUR 7	14 851	48 680	86	67
ZUC 2	0	22 643	0	113	ZUR 8	10 589	33 774	104	98
ZUC 3	1 174	82 353	46	66	ZUR 9	15 060	30 125	114	131
ZUC 4	9 484	334 217	60	77	ZUR 10	678	3 899	60	61
ZUC 5	1 574	116 121	59	124	ZUR 11	667	8 969	81	81
ZUC 6	16 696	158 273	72	84	Σ	485 832	1 229 388	93	131



ZUC 7	29 546	285 033	85	92	ZUP 1	152 577	175 824	43	40
ZUC 8	34 303	96 185	78	74	ZUP 2	27 284	26 808	92	91
ZUC 9	22 289	291 798	68	74	ZUP 3	74 855	82 451	68	50
ZUC 10	71 356	457 376	150	124	ZUP 4	43 415	71 942	66	110
ZUC 11	61 236	214 856	40	61	ZUP 5	50 400	51 484	301	315
Σ	272 981	2 361 205	139	150	ZUP 6	45 814	45 814	52	57
ZMC	0	0	0	0					
ZUL	0	0	0	0					
Σ	0	0	0	0	Σ	394 345	454 322	16	0

Notas: - EM FALTA: superfícies habitacionais já aprovadas

- Para uma análise mais detalhada, consultar o Anexo B – Quadros finais de urbanismo do presente Relatório

QUADRO 5.5.5.1. – 09 Fonte: [PGUCB]

As ZU com maior número de alojamentos vagos são as ZUC (832, o que corresponde a 7,4 % do total de fogos da ZU), seguidas das ZUH (358 - 20,0 %), das ZUR (295 - 9,0 %), das ZUM (199 - 13,5 %) e das ZUP (98 - 10,3 %).

Apesar da cidade não se confrontar com problemas graves no sector da habitação, urge resolver os problemas do Bairro do Disco de Baixo e do Barrocal (junto à passagem do Caminho de Ferro) e contrariar o esvaziamento desta função no centro da cidade.

5.5.5.2. REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE

A reabilitação urbana constitui uma dimensão fundamental da política de cidade desenvolvida pela CMCB, a qual tem prestado um importante contributo no desenvolvimento socioeconómico do tecido urbano e humano de Castelo Branco.

As intervenções de regeneração urbana que a CMCB tem prosseguido nos últimos anos promoveram a reabilitação urbanística e ambiental do espaço, das infraestruturas e dos equipamentos e de verde de utilização coletiva e, também, de edificado habitacional, criando uma certa melhoria na imagem e ambiente urbanos, e melhores condições de conforto, sanitárias e segurança para os habitantes e para os utentes do espaço público em geral.

Recentemente, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a AM da CMCB, em reunião de 28 de setembro de 2015, deliberou aprovar a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Castelo Branco (ARUCCCB), a explicitação da estratégia integrada subjacente, bem como o respetivo regulamento, onde consta o quadro de benefícios fiscais associados à estratégia de reabilitação, tendo o processo seguido, posteriormente, a tramitação necessária à sua superior aprovação.

Os limites da ARUCCCB abrangem as denominadas ZUH 1, ZUH 2, ZUM 1, ZUM 2, ZUC 1, ZUC 2, ZUC 3, área nascente da ZUC 5, área poente da ZUC 6, ZUR 6, ZUR 7, algumas parcelas a sul da ZUP 5, e as zonas envolventes do Castelo (S. Gens, Piscina Velha, encosta sul do Castelo – ZMC e Igreja de Stª Maria do Castelo), num perímetro de 7 495,98 m, perfazendo uma área de 1 504 513,8173 m².

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Castelo Branco (PERUCCCB) – aprovado pela AM da CMCB em 29 de abril de 2016, deu consequência ao processo de delimitação da ARUCCCB, através da elaboração e aprovação de um instrumento próprio que concretiza a Operação de Reabilitação Urbana (ORU); atendendo que a modalidade selecionada para a realização da ORU foi a de uma ORU sistemática, o instrumento próprio que a concretiza é um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Entre outros elementos, o PERUCCCB apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, e propõe soluções de financiamento das ações de reabilitação; de sublinhar igualmente, o programa de investimento, onde se estabelece o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto o edificado, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas, e onde se descreve um programa de investimento público, discriminando as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação.

Lamenta-se a revogação do diploma sobre Medidas cautelares em centros históricos que particularizava e adequava a aplicação e as disposições constantes no Regime jurídico de segurança contra incêndios em edifícios (RJSCIC) às condições construtivas e projetuais dos núcleos históricos.

5.5.6. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

5.5.6.1. INDÚSTRIA E ALECB

Há algumas décadas, a zona da estação do caminho-de-ferro constituía, por óbvios motivos de localização e disponibilidade de espaços de dimensões generosas – residuais de antigas quintas agrícolas, o núcleo de concentração das unidades industriais de razoável dimensão da cidade: a Metalúrgica de Castelo Branco, os dois lagares industriais, a Prazol, a serração (Qtª das Pedras) e as duas únicas unidades a sul daquela, ora com as instalações em adiantado estado de degradação; outras unidades estavam instaladas, ao longo do eixo Rua da Mina/Estrada do Salgueiro, segunda zona em importância: a Automecânica da Beira, uma serração de mármore e uma fábrica de resinas (Qtª de Stª André).

A fábrica Centauro (Isabeldeiras), a Moagem da Horta d'Alva e a fábrica de vestuário (Alameda do Cansado), surgiam com localizações atípicas.



Todas estas fábricas se encontram extintas ou desativadas – por razões globais do país e, portanto, na maioria, exteriores à cidade, restando atualmente poucas unidades industriais no tecido urbano: das menores, podemos referir algumas fábricas de panificação e pastelaria, fabrico de cestaria (Fonte Nova), serrações de madeiras e/ou de pedras (Montalvão) e fábricas de mobiliário (Rua Conselheiro Albuquerque); de média dimensão, apenas existem duas fábricas contíguas na Tv. 5 de Outubro – uma de artigos para limpeza e outra de confeções.

Esta crise estrutural dos segmentos mais envelhecidos das indústrias tradicionais de pequena e média escala, também foi agravada pelo surgimento de circuitos comerciais melhor organizados – vide as grandes superfícies comerciais. De qualquer modo, a indústria representa cerca de 9,2 % do emprego na área de intervenção do PGUCB.

A instalação da antiga Zona Industrial (Loteamento da ZI), na década de oitenta, numa área a poente do IP 2, para além de decorrente da oportunidade de aquisição dos terrenos então obtida, permitia dois grandes objetivos, prosseguidos, desde a década de 90, pela CMCB: afastar do tecido urbano unidades industriais mal localizadas e gerar um espaço “especializado” neste uso de solo, cuja concentração de atividades afins se evidenciava benéfica; por outro lado – a par da redefinição do sistema viário, com a implementação do então denominado ZUL (Parque urbano) – que acumulava assim, a par da sua principal função, o de papel de zona “tampão”, ficou concluído o ciclo da criação das condições necessárias para o seu desenvolvimento sustentado.

Relembrem-se as duas etapas da implementação das denominadas ALECB 1 (1ª fase: antiga Zona Industrial - ZI) e ALECB 2 (2ª fase: Ampliação da ZI inicial, esta, abrangida por PP eficaz, com as seguintes publicações em Diário da República:

- O “PP de Ampliação da Zona Industrial de Castelo Branco” – aprovado e ratificado em 09 de agosto de 2001, pela RCM 129-A/2001 e publicado no DR nº 192, 1ª Série-B, em 20 de agosto de 2001 e com suspensão parcial, em 22 de abril de 2004, ratificado pela RCM 61/2004, publicado no DR nº 192, 1ª S-B, em 30 de abril de 2004;

- “Revisão do PP de Ampliação da Zona Industrial de Castelo Branco”, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 129-A/2001, publicado no DR 1ª Série-B, nº 192, de 20 de agosto e republicado no DR 2ª Série, nº 134, de 14 de julho de 2008.

A abertura da A 23 veio reforçar a vocação dos terrenos entre esta e o IP 2, até para o alargamento do uso industrial a estas áreas – Talagueira p.e., permitindo assim, uma maior economia de escala – infraestruturção, entre outras, e a possibilidade de equipamentos que, de outra forma, não seriam do ponto de vista de gestão, recomendados.

A classificação dos ramos de atividades económica que se segue é baseada na utilizada pelo INE para a sua sistematização. A não coincidência entre os códigos aqui explicitados e os usados pelo INE devem-se a duas ordens de motivos: ou para obtenção de uma particularização importante (subdividindo-os) ou para a simplificação/restricção dos campos da análise singular, através da sua anulação total ou parcial (decorrente de um óbvio conhecimento prévio das atividades existentes na área total abrangida pela ALECB).

CÓDIGOS UTILIZADOS PARA A SUBDIVISÃO DOS RAMOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPAIS DA A.L.E.C.B.			
INDÚSTRIA, CONSTRUÇÃO ENERGIA E ÁGUA		COMÉRCIO E SERVIÇOS	
A	Indústrias extrativas	1	Comércio e Manutenção de Automóveis, Máquinas e Combustíveis
B	Produção e distribuição de eletricidade, gás, água e vapor	2	Comércio por Grosso e Intermediários
C	Indústrias alimentares	3	Comércio a Retalho
D	Indústrias Têxtil e Calçado	4	Comércio de Reparação de Bens Pessoais e Domésticos
E	Indústrias de Madeira e do Papel, de Edição e Impressão	5	Hotéis e Restaurantes
F	Produtos Petrolíferos, Químicos, de Borracha e de Plásticos e Outros	6	Transportes e Atividades conexas
G	Produtos Minerais não Metálicos	7	Correios e Telecomunicações
H	Fabrico de Máquinas Eletrónicas e Eléctricas	8	Atividades Informáticas, Investigação e Desenvolvimento
I	Fabrico de Automóveis e Outro Material de Transporte	9	Administração Pública
J	Fabrico de Mobiliário e Reciclagem	10	Ensino e Formação Profissional
K	Fabrico de Estruturas e Construções Metálicas	11	Saúde e Serviços Sociais
L	Construção e Obras Públicas	12	Outras Atividades de Serviços

QUADRO 5.5.6.1 - 01

Segue-se o quadro da ocupação do território da ALECB 1 (ou 1ª fase), por ramos de atividades económicas principais:

CÓDIGO	RAMOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPAIS NA ALECB 1 (1ª Fase da ex-Zona Industrial – Loteamento)									
	NÚMERO DE LOTES		ÁREAS (m²) E ÍNDICES URBANÍSTICOS							
	UNIDADES	POR PROP.	Σ LOTES	Σ Ai	Io	Σ Ac	Iu	Σ V	Iv	Σ IND.
INDÚSTRIA, CONSTRUÇÃO, ENERGIA E ÁGUA										
A	2	1	9 027	2 017	0,22	2 319	0,26	12 100	1,34	346
B	3	3	22 178	2 059	0,09	3 294	0,15	11 665	0,53	0
C	20	10	92 257	29 994	0,33	35 618	0,39	142 471	1,54	33 877
D	5	5	16 923	6 468	0,38	12 031	0,71	42 044	2,48	11 938
E	6	5	37 127	8 038	0,22	9 485	0,26	45 014	1,21	7 871
F	3	3	1 6111	3 431	0,21	3 774	0,23	17 156	1,06	4 319
G	8	7	48 336	9 092	0,19	9 742	0,20	45 461	0,94	10 744
H	8	8	122 994	51 718	0,42	74 345	0,60	310 311	2,52	63 580
I	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
J	5	5	44 211	16 335	0,37	19 193	0,43	89 841	2,00	18 738
K	13	10	34 717	13 120	0,38	16 765	0,48	86 010	2,50	17 362
L	13	10	61 551	11 110	0,18	12 666	0,21	57 774	0,94	9 631
S/T	86	67	505 432	153 383	0,30	199 232	0,39	859 848	1,56	178 405



TERCIÁRIO (COMÉRCIO E SERVIÇOS)										
CÓDIGO	UNIDADES	POR PROP.	Σ LOTES	Σ Ai	Io	Σ Ac	Iu	Σ V	Iv	Σ TERC.*
1	38	32	188 444	51 415	0,27	62 230	0,33	274 803	1,46	70 937
2	29	27	138 030	37 857	0,27	49 042	0,36	213 374	1,55	23 549
3	25	20	208 808	53 803	0,26	77 224	0,37	306 996	1,47	109 156
4	4	4	21 168	9 134	0,43	13 092	0,62	54 805	2,59	2 073
5	2	2	2 251	1 936	0,86	4 065	1,81	14 516	6,45	4 441
6	4	3	24 266	4 539	0,19	5 900	0,24	27 232	1,12	3 530
7	2	2	18 282	1 784	0,10	2 141	0,12	8 920	0,49	437
8	2	2	7 443	1 337	0,18	2 674	0,36	8 022	1,08	0
9	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
10	3	2	26 765	7 723	0,29	7 723	0,29	30 891	1,15	25 900
11	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	70 937
12	17	12	94 876	2 3492	0,25	32 888	0,35	125 288	1,32	23 549
S/T	126	106	1 700 139	424 159	0,25	256 977	0,15	274 803	1,18	240 023*
TT	212	173	2 205 571	577 542	0,29	456 209	0,40	1 134 651	1,70	418 428
OBS.	(*) – o comércio representa 136 204 m ² (56,8 %) e os serviços 103 819 m ² (43,2 %)									

QUADRO 5.5.6.1. - 02 Fonte: PGUCB

Quanto à ocupação do território da ALECB 2 (ou 2ª fase), por ramos de atividades económicas principais, temos o seguinte quadro:

CÓDIGO	RAMOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPAIS NA ALECB 2 (Expansão da Zona Industrial – Plano de Pormenor)									
	NÚMERO DE LOTES		ÁREAS (m ²) E ÍNDICES URBANÍSTICOS							
	UNIDADES	POR PROP.	Σ LOTES	Σ Ai	Io	Σ Ac	Iu	Σ V	Iv	Σ IND.*
INDÚSTRIA, CONSTRUÇÃO, ENERGIA E ÁGUA										
A	1	1	1 938	632	0,33	632	0,33	3 793	2,0	588
B	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
C	9	9	53 975	6 309	0,12	7 066	0,13	32 808	0,6	5 910
D	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
E	0	1	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
F	1	1	2 066	870	0,42	870	0,42	3 481	1,7	910
G	1	1	4 726	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
H	5	4	21 991	4 698	0,21	6 890	0,31	28 186	1,3	5 457
I	1	0	3 547	321	0,09	321	0,09	1 929	0,5	187
J	5	5	75 867	20 848	0,27	25 018	0,33	145 937	1,9	18 102
K	5	5	19 280	3 607	0,19	4 087	0,21	24 044	1,2	4 107
L	13	11	3 9389	4 090	0,10	5 785	0,15	23 783	0,6	2 586
S/T	41	38	222 781	41 376	0,19	50 670	0,23	263 960	0,6	37 847
TERCIÁRIO (COMÉRCIO E SERVIÇOS)										
CÓDIGO	UNIDADES	POR PROP.	Σ LOTES	Σ Ai	Io	Σ Ac	Iu	Σ V	Iv	Σ TERC.*
1	21	17	40 880	10 235	0,25	12 486	0,31	60 725	1,5	14 271
2	15	14	33 708	8 106	0,24	11 429	0,34	51 875	1,5	7 190
3	1	1	1 526	397	0,26	596	0,39	2 383	1,6	751
4	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
5	4	4	18 149	783	0,04	783	0,04	3 130	0,2	910
6	3	3	14 006	1 890	0,13	2 268	0,16	10 395	0,7	1 723
7	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
8	3	3	58 906	9 397	0,16	10 337	0,18	65 781	1,1	1 366
9	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
10	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
11	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,0	0
12	16	13	75 435	12 738	0,17	15 170	0,20	71 333	0,9	13 767
S/T	63	55	242 610	43 545	0,18	53 068	0,22	265 622	0,60	39 978
TT	104	93	465 391	84 921	0,18	103 738	0,24	529 582	0,19	77 825

QUADRO 5.5.6.1. - 03 Fonte: PGUCB

Do conjunto dos dois quadros anteriores, resulta o seguinte quadro-resumo discriminativo dos valores médios de ocupação atuais, da ocupação do território da ALECB, por ramos de atividades económicas principais:

CÓDIGO	QUADRO GLOBAL DOS VALORES POR RAMOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPAIS NA ALECB									
	NÚMERO DE LOTES		ÁREAS (m ²) E ÍNDICES URBANÍSTICOS							
	UNIDADES	POR PROP.	Σ LOTES	Σ Ai	Io	Σ Ac	Iu	Σ V	Iv	Σ IND.*
INDÚSTRIA, CONSTRUÇÃO, ENERGIA E ÁGUA										
A	3	2	10 965	2 649	0,24	2 951	0,27	15 893	1,45	991
B	3	3	22 178	2 059	0,09	3 294	0,15	11 665	0,53	0
C	29	19	146 232	36 303	0,25	42 684	0,29	177 467	1,21	39 645
D	5	5	16 923	6 468	0,38	12 031	0,71	42 044	2,48	11 655
E	6	6	37 127	8 038	0,22	9 485	0,26	45 014	1,21	7 684
F	4	4	18 177	4 301	0,24	4 644	0,26	20 073	1,10	5 228
G	9	8	53 063	9 092	0,17	9 742	0,18	45 461	0,86	10 490



H	13	12	144 985	56 416	0,39	81 235	0,56	338 497	2,33	68 141
I	1	0	3 547	321	0,09	321	0,09	1 929	0,54	208
J	10	10	120 078	37183	0,31	44 211	0,37	229 295	1,91	38 417
K	18	15	53 997	16 727	0,31	20 852	0,39	110 234	2,04	21 517
L	26	21	100 941	15 201	0,15	18 451	0,18	82 546	0,82	12 277
S/T	105	127	728 213	194 759	0,27	249 902	0,34	1 120 118	1,37	216 252

TERCIÁRIO (COMÉRCIO E SERVIÇOS)

CÓDIGO	UNIDADES	POR PROP.	Σ LOTES	Σ Ai	Io	Σ Ac	Iu	Σ V	Iv	Σ TERC.**
1	59	49	229 324	61 649	0,27	74 716	0,33	341 598	1,49	84 884
2	44	41	171 738	45 962	0,27	60 470	0,35	268 476	1,56	30 307
3	26	21	210 334	54 201	0,26	77 820	0,37	309 987	1,47	112 212
4	4	4	21 168	9 134	0,43	13 092	0,62	54 805	2,59	2 118
5	6	6	20 399	2 718	0,13	4 847	0,24	17 214	0,84	5 329
6	7	6	38 272	6 429	0,17	8 168	0,21	36 964	0,97	5 103
7	2	2	18 282	1 784	0,10	2 141	0,12	8 920	0,49	447
8	5	5	66 349	10 734	0,16	13 011	0,20	71 561	1,08	1 185
9	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
10	3	2	26 765	7 723	0,29	7 723	0,29	30 891	1,15	0
11	0	0	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
12	33	25	170 310	36 230	0,21	48 058	0,28	198 055	1,16	38 416
S/T	189	161	972 942	236 563	0,24	310 045	0,32	1 338 472	1,36	280 001
TT	294	288	1 701 155	431 322	0,24	559 947	0,32	2 458 590	1,33	496 253

OBS.

(*) - Retirados os 14 lotes que têm instaladas mais do que um ramo de atividade principal
 (***) - o comércio representa 150 783 m² (53,9 %) e os serviços 129 218 m² (46,1 %)

- O número total de lotes desocupados é de **93** (6 na ALECB 1 e de 87 na ALECB 2)
- O número total de lotes com atividade desconhecida é de **5** (4 na ALECB 1 e de 1 na ALECB 2)
- O número total de lotes de equipamento de utilização coletiva é de **13** (6 na ALECB 1 e de 7 na ALECB 2)
- O número total de lotes com ocupação pelo uso habitacional é de **1** (1 na ALECB 1 e de 0 na ALECB 2)

QUADRO 5.5.6.1. - 04 Fonte: PGUCB

Da análise dos quadros atrás expostos e dos valores constantes do "Anexo B - Quadros dos valores urbanísticos", deste Relatório, quanto à superfície dos lotes da ALECB – excluindo os destinados única e exclusivamente a Equipamentos de utilização coletiva e os desocupados, também se pode inferir que, para toda a extensão da ALE:

- As atividades conexas com a indústria ocupam 105 dos 294 lotes;
- A média da superfície dos lotes atualmente existentes e ocupados, é de 5 786,2 m²;
- A média da superfície dos lotes, atualmente ocupados com atividades conexas com a indústria é de 5 877,1 m² para a ALECB 1 e 5 433,7 m² para a ALECB 2;
- A média da superfície dos lotes, atualmente ocupados com atividades de serviços/comércio é de 13 493,2 m² para a ALECB 1 e 3851,0 m² para a ALECB 2);

Quanto ao edificado, para toda a extensão da ALECB, se apenas forem contabilizadas as construções principais (excluindo, portanto, garagens e áreas de apoio), conclui-se que, quanto à Área de implantação das construções (Ai):

- A média das construções atualmente existentes é de 1 467,1 m²;
- A média das construções ocupadas com atividades conexas com a indústria é de 1 783,5 m² para a ALECB 1 e 1 009,2 m² para a ALECB 2; a média das construções ocupadas com atividades de serviços/comércio é de 3 366,3 m² para a ALECB 1 e de 691,2 m² para a ALECB 2;

Quanto à volumetria dos edifícios acima particularizados, para toda a extensão da ALECB, conclui-se que:

- A média volumétrica das construções atualmente existentes é de 8 362,6 m³.
- A média volumétrica das construções ocupadas com atividades conexas com a indústria é de 9 998,2 m³ para a ALECB 1 e 6 438,1 m³ para a ALECB 2); a média volumétrica das construções ocupadas com atividades de serviços/comércio é de 2 181,0 m³ para a ALECB 1 e 4 216,2 m³ para a ALECB 2).

Apenas uma última referência à superfície considerada para os cálculos particulares e globais e referentes ao "Loteamento da Zona Industrial", ou seja, da ALECB 1: a área de intervenção daquele era de cerca de 158 Ha, sendo que a considerada foi de 165 Ha, por inclusão do PUCB dos terrenos situados a norte, até à Estrada nacional N 233.

Na ZUR 2, o espaço (11 264,742 m²) destinado a uma unidade de terciário (comércio e serviços) junto ao nó rodoviário N1 da VUP 1, terá como índice e condições de ocupação valores iguais aos propostos para a ALECB, em virtude do estabelecimento dos valores de ocupação serem anteriores à superior aprovação do "PP da Cruz de Montalvão Norte", publicado no DR nº 37, 2ª Série, em 22 de fevereiro de 2011.



Como Equipamentos de utilização coletiva (EUC), existentes e propostos, para a Zona urbana ALECB 1, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) NA ZONA URBANA ALECB 1						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 03	SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS	1	5 189			
		1	10 179			
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	4 077			
A 06	CENTRO DE DESENVOLVIMENTO EMPRESARIAL	1	4 937			
E 01	JARDIM DE INFÂNCIA	1	13 383			
E 06	ESCOLA PROFISSIONAL E/OU TECNOLÓGICA	1	13 383	1	1 646	
E 10	CENTRO DE INVESTIGAÇÃO TECNOLÓGICA			1	1 646	
M 04	MERCADO ABASTECEDOR	1	2 603			
S 07	FARMÁCIA	1	346			
S 08	CRECHE			1	4 131	
S 09	CENTRO DE ATIVIDADES DE TEMPOS LIVRES (ATL)			1	4 131	
T 01	CENTRO REGIONAL POSTAL	1	7 503			
T 02	CENTRO DISTRIBUIDOR POSTAL	1	7 503			
T 05	CENTRO DE ATENDIMENTO TELEFÔNICO	1	2 603			
T 11	SUBESTAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	1	6 622			
T 14	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS	1	3 674			
	SUB-TOTAL	12	81 801	4	31 554	
INDIFERENCIADOS		1	48 303	1	5 222	
				1	5 531	
				1	11 331	
	SUB-TOTAL	1	48 303	3	22 084	
TOTAL		13	130 104	7	53 638	

Notas:

QUADRO 5.5.6.1. - 05

Como EUUC, existentes e propostos, para a Zona urbana ALECB 1, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) NA ZONA URBANA ALECB 1						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
V 6	HORTAS URBANAS	1	8 896			
	TOTAIS	1	8 896	0	0	

QUADRO 5.5.6.1. - 06

Como EUC, existentes e propostos, para a ALECB 2, temos:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC) NA ZONA URBANA ALECB 2						
EUC		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
A 03	SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS	1	10 179	1	20 000	
A 05	ORGANISMO DE SERVIÇO PÚBLICO	1	11 331			
		1	5 222			
		1	5 531			
E 10	CENTRO DE INVESTIGAÇÃO TECNOLÓGICA	1	48 303			
S 08	CRECHE			1	3 642	
S 09	CENTRO DE ATIVIDADES DE TEMPOS LIVRES (ATL)			1	3 642	
	SUB-TOTAL	5	80 556	3	27 284	
INDIFERENCIADOS		1	11 331			
		1	5 531			
		1	5 222			
		1	1 839			
		1	3 784			
		1	3 339			
		1	4 830			
	SUB-TOTAL	7	79 349	0	0	
TOTAL		12	159 905	3	27 284	

Notas:

QUADRO 5.5.6.1. - 07

Como EUUC, existentes e propostos, para a ALECB 2, temos:

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC) NA ZONA URBANA ALECB 2						
EUUC – Espaços de vivência exterior (V)		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
	TOTAIS	0	0	0	0	

Notas:

QUADRO 5.5.6.1. - 08



Como “Outros espaços verdes”, existentes e propostos, para a Zona urbana ALECB (ALECB 1 e ALECB 2), integrantes da EEM, temos:

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL (EEM) E ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA (EEU) NA ZONA URBANA ALECB						
EEM		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
1	ESPAÇO VERDE DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO	1	1 719	1	2 451	
		1	3 021			
		1	2 851			
		1	27 500			
		1	15 762			
		1	17 386			
		1	16 733			
		1	9 363			
		1	17 193			
		1	12 432			
SUB-TOTAL		10	123 960	1	2 451	
EEM		EXISTENTE		PROPOSTO		OBSERVAÇÕES
REF ^a	DESIGNAÇÃO	Nº	ÁREA (m ²)	Nº	ÁREA (m ²)	
1	JARDIM PÚBLICO	1	5 535	1	1 076	
				1	3 615	
				1	1 920	
SUB-TOTAL		1	5 535	3	6 611	

Notas: Não foram consideradas as áreas relativas à RAN (pela desclassificação decorrente da legislação em vigor), ao Verde viário e aos Viveiros municipais. Os valores dos EUC e dos EUUC, relativos aos três PUE e aos sete PUC encontram-se discriminados no Capítulo 07.

QUADRO 5.5.3.3 – 16

5.5.6.2. TERCIÁRIO (COMÉRCIO E SERVIÇOS) EXTERIOR À ALECB

Seguem-se, dois quadros, para uma caracterização comparativa quantitativa atual do terciário na cidade (não considerando a ZU das ALECB, evidenciada no ponto anterior), os valores dos parâmetros urbanísticos mais utilizados, por ZU significativamente ocupada); o terceiro quadro – geral e global, permite a comparação entre as várias categorias de Zonas urbanas consideradas no PGUCB.

Para uma caracterização mais fina por ZU, dever-se-ão consultar os Quadros (de B I a B XI) do “Anexo B do PGUCB”.

QUADRO URBANÍSTICO DO USO TERCIÁRIO NAS ZONAS URBANAS HISTÓRICAS (ZUH), MISTAS (ZUM) E CONSOLIDADAS (ZUC)												
ÁREAS (m ²)			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3	
1	Total de Terciário	-	4 492	53 725		59 189	9 978		40 400	643	6 092	
			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.	
			-	21 005	20 114	14 080	19 839	592	36 978	19 959	5 408	
ÍNDICES E VALORES			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3	
2	Nº de Residentes	-	1 187	1 337		1 803	224		3 326	201	1 216	
3	Terciário/Residente	m ² /hab	3,8	40,2		32,8	44,6		12,2	3,2	5,0	
			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.	
			-	4 143	932	1 858	2 972	869	3 626	3 226	1 661	
			5,1	21,6	7,6	6,7	0,7	10,2	6,2	3,3		
PERCENTAGENS (%)			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3	
4	Espaço de Terciário	1 / Σ	3,5	30,0		20,4	20,7		12,1	3,9	6,7	
			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.	
			1 / Σ	6,1	14,7	9,2	8,2	1,0	13,0	4,7	3,5	

OBSERVAÇÕES: - Para uma análise mais minuciosa, consultar o anexo B do PGUCB.

QUADRO 5.5.5.2 - 01 Fonte: PGUCB

QUADRO URBANÍSTICO DO USO TERCIÁRIO NAS ZONAS URBANAS A REABILITAR (ZUR) E PLANEADAS (ZUP)												
ÁREAS (m ²)			ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9	
1	Total de Terciário	-	3 592	36 759	9 696	0	3 898	68,70	3 810	364	1 773	
			ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.	
			-	0	228	427	0	0	0	10 128	0	
ÍNDICES E VALORES			ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9	
2	Nº de Residentes	-	251	562	1 603	37	1 942	1 004	363	243	130	
3	Terciário/Residente	m ² /hab	14,3	65,4	6,1	0,0	2,0	6,8	10,5	1,5	13,6	
			ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.	
			-	52	103	653	4	170	4	78	5	
			-	0,0	2,2	0,7	0,0	0,0	0,0	130,0	0,0	
PERCENTAGENS (%)			ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9	
4	Espaço de Terciário	1 / Σ	14,3	65,4	3,8	0,0	2,0	7,9	10,3	1,4	10,2	



	ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
1 / Σ	0,0	2,8	1,3	0,0	0,0	0,0	24,9	0,0	

OBSERVAÇÕES: - Para uma análise mais minuciosa, consultar o anexo B do PGUCB.

QUADRO 5.5.5.2 - 02 Fonte: PGUCB

QUADRO URBANÍSTICO GLOBAL DO TERCIÁRIO NAS ZONAS URBANAS									
ÁREAS (m ²)			ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS	
1	Total de Terciário	-	58 201	69 167	185 048	66 989	10 555	389 960	
ÍNDICES E VALORES			ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS	
2	Nº de Residentes	-	2 524	2 027	24 029	6 290	914	35 783	
3	Terciário/Residente	m ² /hab	23,1	34,1	8,6	10,7	2,2	10,9	
PERCENTAGENS (%)			ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS	
4	Espaço de Terciário	1 / Σ	19,0	20,4	17,2	8,3	2,7	10,3	

OBSERVAÇÕES: - Para uma análise mais minuciosa, consultar o anexo B do PGUCB.

QUADRO 5.5.5.2 - 03 Fonte: PGUCB

Na cidade existem, atualmente, pelo menos, 670 968 m² de pavimentos destinados a comércio/serviços, tendo-se registado uma maior dinâmica, nos últimos anos neste sector face à penúltima década, sustentado por um elevado poder de compra da população, embora isso ainda não se reflita nos índices de consumo: como indicador temos os indícios de modernização e expansão da atividade bancária. Em relação ao *ratio* área de comércio global/Nº de residentes, que se cifrava em 18,7 m²/habitante, revela-se aquele manifestamente desajustado por excesso para os valores-padrão (com impacte e consequência negativos no pequeno/médio comércio, sobretudo), mesmo considerando o quadro histórico de área centripeta e fornecedora de comércio e serviços para uma enorme área de drenagem, concelhia e regional.

Tem-se também verificado a transferência - especialmente do sector automóvel e/ou a emergência - sobretudo de grandes superfícies, de um grande número de unidades comerciais para a periferia ou para a ALECB. Estas novas áreas construtivas de peso significativo na estrutura urbana, desligadas do centro tradicional, ameaçam substituir centralidades tradicionais, esvaziando o próprio centro e o comércio tradicional e criando monofuncionalidades preocupantes, dispendiosas e agravadoras do ambiente e da qualidade de vida da população.

A competição criada configura-se de duvidoso benefício mesmo para o consumidor e para a empregabilidade, face aos surgimentos dos últimos anos e às instalações previstas num horizonte próximo.

Segundo a Direcção-Geral das Atividades Económicas, os estabelecimentos de comércio a retalho, isoladamente considerados ou inseridos em conjuntos comerciais (em funcionamento ou autorizados ou desativados há mais de 12 meses - caso os seus titulares pretendam reiniciar o seu funcionamento) que preenchem os requisitos definidos no Regime Jurídico da Instalação e da Modificação dos Estabelecimentos de Comércio a Retalho e dos Conjuntos Comerciais (RJMEC), com uma área bruta locável significativa, são os seguintes:

- No casco urbano:

- "C. C. Jumbo": 20 lojas para 20 espaços, com 1 desocupado (*)	- 2 660 m ²	- ZUR 2
- "C. C. Nuno Álvares": 20 lojas para 26 espaços, com 24 desocupados	- 937 m ²	- ZUM 1
- "C. C. S. Tiago": 48 lojas para 64 espaços, com 24 desocupados	- 4 718 m ²	- ZUC 4
- "C. C. S. Cristóvão": 11 lojas para 11 espaços, com 1 desocupado	- 930 m ²	- ZUM 2
- "Pingo Doce": 11 lojas	- 1 560 m ²	- ZUM 1
- "Liedl"	- 875 m ²	- ZUC 2
- "Liedl"	- 1 286 m ²	- ZUR 2
- "Continente": 6 lojas* (área do prédio = 17 039,0029 m ²)	- 5 277 m ²	- ZUP 5
- "Mini-Preço":	- 262 m ²	- ZUM 2
- "Mini-Preço":	- 730 m ²	- ZUP 5
- "Leroy-Merlin" (área do prédio = 11 264,742 m ²)	- 6 066 m ²	- ZUR 2
- "Decathlon"	- 1 999 m ²	- ZUR 3

- Na A.L.E.C.B.:

- "JOM"	- 3 900 m ²
- "Soferragens"	- 3 311 m ²
- "Intermarché" (*)	- 1 990 m ²
- MaxMat	- 1 995 m ²
- "C. C. Jumbo", 53 lojas (*)	- 19 604 m ²

(*) - Comércio a retalho englobados em conjuntos comerciais

Estão também previstas para a ZUR 2, no respetivo PP eficaz, três unidades com uma área bruta locável de 25 083 m², embora uma dessas parcelas, pela revisão do respetivo PP, seja substituída por parcelas destinadas a habitação e/ou terciário.

Em resumo, temos, para este tipo de comércio, como existentes, pelo menos 58 100 m² (27 300 m² no casco urbano + 30 800 m² na ALECB) e como previstos nos tempos mais próximos, cerca de 25 100 m², o que totalizará cerca de 83 200 m² (doze campos de grandes jogos, vulgo campos de futebol), o que dará uma média de cerca de 2,4 m²/habitante da cidade e quase 1,5 m²/habitante do concelho, a que totalizará cerca de 515 000 m² (14,3 m²/habitante da cidade, com a população atual). Os dados por ZU sobre o peso específico do terciário (comércio e serviços) existente e previsto, pode ser consultado com mais pormenor, no "Anexo B do PGUCB".



O caso específico da ALECB é tratado no ponto 5.5.5. - “Indústria”, pelo significado que tem na cidade e se constituir como uma ZU autónoma e os dados por ZU sobre o peso específico do terciário (comércio e serviços), pode ser consultado, com mais pormenor, no “Anexo B do PGUCB”.

5.5.7. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

5.5.7.1. ESPAÇOS TURÍSTICOS

Este texto destina-se apenas a deixar neste documento um sucinto texto de intenções, sendo que, uma vez que a descrição das unidades hoteleiras – como entidades de tenência e exploração privadas, deixou de ser enquadrável como sector de EUC, não seja desejável encontrar-se no Capítulo respetivo. Os EUC sob administração pública, encontra-se no Capítulo 06 do presente Relatório.

É muito deficitária a oferta turística concelhia (Castelo Branco integra a macro região de Turismo do Centro), quer na de características intensivas como na de extensivas, tornando-se premente criar uma estrutura intermunicipal (as estruturas existentes são fragmentadas e os concelhos alguns desses mosaicos não articulados), que trabalhe exclusivamente neste sector com todos os agentes e que comece por levantar as varáveis possíveis de segmentação e fracionamento típica para mercados de consumo e efetuar – numa ótica de turismo sustentado, o levantamento e a abordagem dos indicadores necessários para uma gestão turística eficaz.

O investimento no turismo cultural regional é premente - apesar da riqueza arquitetónica quinhentista de Castelo Branco, devendo ser proposto como modelo-base o exercício da atividade turística por percursos temáticos: por exemplo, a Rota das Ermidas, a Rota da Pintura a Fresco, a Rota dos Castelos e a Rota da Arte Rupestre.

Outro dos apoios a reforçar deverá ser o do artesanato regional diversificado, para além daquele com escoamento comercial imediato garantido: é confrangedora a constatação do reduzido número de lojas de artesanato na cidade.

QUADRO COMPARATIVO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM CASTELO BRANCO												
ÁREAS	HOTÉIS			PENSÕES			OUTROS			SUB-TOTAL		
	Nº	UA	CAMAS	Nº	UA	CAMAS	Nº	UA	CAMAS	Nº	UA	CAMAS
BEIRA INTERIOR SUL*	5	347	682	6	187	374	3	62	127	14	596	1 183
CONCELHO*	2	167	335	3	74	147	1	42	88	6	283	570
CIDADE**	2	135	267	14	248	522	-	-	-	16	383	789

QUADRO 6.7.01- 1 – (*) - Fonte: I.N.E. (**) - Fonte: TRABALHOS DE CAMPO DO PGUCB

CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS DA CIDADE DE CASTELO BRANCO						
DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ZONA URBANA	CLASSIFICAÇÃO	CAPACIDADE		
				UA	CAMAS	
Albergue “Vikstar”	Largo da Srª da Piedade	ZUH 2		3	3	6
Casa 92 – “Os lugares de Castraleuca”	Av. Gen. Humberto Delgado	ZUM 2	****	11	-	42
Guest House “A Esplanada”	Av. Dr. Augusto Duarte Beirão	ZUC 5		13	13	26
Guest House “Together”	R. Stª Maria	ZUH 1		4	4	8
Hotel “Império do Rei”	Rua dos Prazeres/Rua da Qtª Nova	ZUH 2	***	18	18	39
Hotel 3*	Rua de S. Sebastião	ZUH 2		29	29	51
Hotel “Tryp/Colina do Castelo”	Av. da Piscina (Zona do Castelo)	ZMC	***	103	103	203
Hotel “Rainha Dª Amélia”	Rua de Santiago	ZUM 1	***	32	32	64
Hotel “Terminal”	Estrada de Montalvão	ZUR 2	**	56	56	141
Pensão Residencial “Horta d’Alva”	Rua Engº Frederico Ulrich	ZUC 2	***	30	30	60
Residencial “A Floresta”	Rua Ruivo Godinho	ZUH 2		12	12	22
Residencial “Estrela da Beira”	Rua da Sé	ZUH 2		8	8	16
Residencial “A Telhadense”	Rua das Damas	ZUH 2	*	24	24	47
Pensão “A Lisbonense”	Rua de São Marcos	ZUH 2		13	13	27
Residencial “Central”	Rua Tavares Proença Júnior	ZUH 2		5	5	10
Residencial “Lusitânia”	Alameda da Liberdade	ZUH 2		3	3	6
TOTAL				364	353	768

QUADRO 6.7.02 – Fontes: [TdP] e Trabalhos de campo do PGUCB

Fecharam nos últimos anos as seguintes unidades hoteleiras:

- Residencial “Martinho”, na Devesa;
- Residencial “A Caravela”, na Devesa;
- Pensão “A Arraiana”, situada na Av. 1º de Maio, com 31 Unidades de alojamento (U.A.’s)/Quartos e 62 camas;
- Pensão “Ideal”, na Av. Gen. Humberto Delgado, com 12 Unidades de alojamento (U.A.’s)/Quartos e 20 camas;
- Pensão residencial “Europa”, na Rua C da ALECB, com 36 Unidades de alojamento (U.A.’s)/Quartos e 72 camas;
- Residencial “Central”, na Rua Tavares Proença Júnior, com 5 Unidades de alojamento (U.A.’s)/Quartos e 10 camas;
- Residencial “Lusitânia”, na Alameda da Liberdade, com 3 Unidades de alojamento (U.A.’s)/Quartos e 6 camas;
- Albergaria “D. Dinis”, na Alameda da Liberdade.

Surgiu também na cidade – a exemplo do resto do país e do mundo, nos anos recentes, o sistema “airbnb”; por razões óbvias, não foi a oferta desses espaços quantificada e incluída nos trabalhos do PGUCB, assim como os denominados “Alojamentos Locais”.



É proposto, pelo PGUCB, uma parcela destinada à instalação de um futuro estabelecimento hoteleiro, no Centro Cívico, com 1 362,4 m² de ΣAi, no local do antigo “Hotel de Turismo”. Outro estabelecimento hoteleiro encontrava-se previsto na *Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN)*, com cerca de 7 000 m² de ΣAc, embora de um modo não prognóstico.

Espera-se que a recente distinção de Castelo Branco como nova integrante da Rede Mundial de Cidades Criativas, na categoria de Artesanato e Artes Populares, crie, através do potencial deste facto, uma alavanca significativa para o real desenvolvimento do sector turístico.

Os quadros a seguir apresentados, evidenciam a quebra na procura com que os estabelecimentos hoteleiros em Castelo Branco se têm deparado, num espaço urbano que deveria seguir a tendência nacional e cuja qualidade patrimonial histórica é suficientemente atrativa e de qualidade, devendo o sector ser relançado e incluído nas apostas estratégicas do município.

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE DORMIDAS POR 100 HABITANTES NO CONCELHO DE CASTELO BRANCO			
	2001	2011	EVOLUÇÃO MÉDIA
TOTAIS GLOBAIS	128,7 %	117,0 %	- 1,17 %/ano

Fonte: [INE], [PORDATA]

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE HÓSPEDES POR 100 HABITANTES NO CONCELHO DE CASTELO BRANCO			
	2001	2011	EVOLUÇÃO MÉDIA
TOTAIS GLOBAIS	80,0 %	75,0 %	- 0,5 %/ano

Fonte: [INE], [PORDATA]

Não se dispõe, atualmente, do levantamento do número de pessoas atendidas nos postos de turismo na cidade de Castelo Branco, que permitam incluir neste relatório a respetiva evolução verificada entre 2001 e 2011.

No sector do Turismo (hoteleria e Pousada da juventude), verificava-se a existência de 5 unidades (para uma área afeta existente de 28 288 m² e proposta de 19 264 m², num total de 47 553 m²).

5.5.7.2. ESPAÇOS DE CULTO RELIGIOSO

Na área do perímetro urbano de Castelo Branco, encontram-se os seguintes locais de culto:

LOCAIS DE CULTO CATÓLICO APOSTÓLICO ROMANO:

- Igreja de Stª Maria	- Castelo	- ZMC (Castelo)
- Capela do Espírito Santo	- Rua do Espírito Santo	- ZUH 2
- Capela de Stº António	- Rua da Misericórdia	- ZUH 1
- Igreja de S. Miguel/Sé Concatedral	- Rua da Sé	- ZUH 2
- Igreja da Graça	- Largo da Mina	- ZUH 2
- Capela do Hospital Velho	- Instalações da S.C.M.C.B./Jardim Loureiros	- ZUH 2
- Capela de S. Marcos	- Rua João de Deus	- ZUH 2
- Capela de Nª Srª da Piedade	- Largo da Srª da Piedade	- ZUH 2
- Igreja do Cansado	- Alameda do Cansado	- ZUC 3
- Igreja de Nª Srª de Fátima	- Av. Nuno Álvares	- ZUM 1
- Igreja de Santiago	- Praça Rainha Dª Leonor	- ZUC 4
- Igreja de Nª Srª do Valongo	- Rua Nª Srª do Valongo	- ZUR 3

LOCAIS DE OUTROS CULTOS CATÓLICOS:

- Igreja Evangélica “Assembleia de Deus”	- Praça Rainha Dª Leonor	- ZUC 4
- Igreja “Peniel”	- Rua Pedro da Fonseca	- ZUC 5
- Igreja Adventista do Sétimo Dia	- Largo 5 de Outubro	- ZUC 1
- Salão do Reino das Testemunhas de Jeová	- Rua Dr. António Proença	- ZUR 5
- Igreja “Cristã Evangélica”	- Largo de S. João	- ZUH 2

5.5.7.3. OUTROS USOS

Para além das antigamente denominadas “Áreas sociais” – agora apelidadas de Territórios artificializados, que compõem o perímetro urbano do PGUCB, são passíveis de referenciação áreas com outros usos, correspondentes, maioritariamente, ou a áreas expectantes em relação a um futuro uso urbano ou a espaços verdes estruturantes fundamentais ou complementares, que compõem ou compõem a Estrutura ecológica municipal.



5.5.7.3.1. USOS NÃO URBANOS

Atualmente, os 14 671 668,3958 m² que constituem o perímetro urbano do PGUCB, não são apenas compostos pelo denominado uso urbano (Área social ou Territórios artificializados – 948,9 Ha). Por ordem decrescente de grandeza, temos (ver quadro abaixo):

- Agricultura:	291,6 Ha;
- Matos:	113,9 Ha;
- Florestas:	78,2 Ha;
- Pastagens:	24,5 Ha;
- Massas de água superficiais:	2,5 Ha.

Para se ter um termo de comparação, a área total dos PP ainda eficazes, perfazem 1 587 498,2890 – 158,8 Ha - (10,82% do total) e a superfície global do PP eficaz a manter, soma 3 882 556,2720 – 388,3 Ha (26,48% do total).

Obviamente, algumas das áreas que constituíam os PP eficazes até ao momento (implementados ou a implementar), correspondem, total ou parcialmente, a alguns daqueles tipos de uso de solos.

Dos territórios artificializados, fazem parte os seguintes espaços não habitacionais ou completamente afetos ao uso terciário:

- Área da EN3 (desclassificada)	- 186 016,0843 m ²	- (2,99% da Área social)
- Área da Rede ferroviária nacional	- 84 602,9239 m ²	- (1,31% da Área social)
- ALECB	- 2 857 991,1450 m ²	- (19,48% da Área social)

QUADRO DE ÁREAS DA CARTA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO PERÍMETRO URBANO DE CASTELO BRANCO (COS 2018)				
NOMENCLATURAS (POR NÍVEIS DE DETALHE)	ÁREAS			
	Nº	Σ (Ha)	%	× (m ²)
1. - TERRITÓRIOS ARTIFICIALIZADOS				
1.1 - Tecido edificado				
1.1.1 - Tecido edificado contínuo				
1.1.1.1 - Tecido edificado contínuo predominantemente vertical	12	119,1	8,1	99 278
1.1.1.2 - Tecido edificado contínuo predominantemente horizontal	14	151,4	10,3	108 163
1.1.2 - Tecido edificado descontínuo				
1.1.2.1 - Tecido edificado descontínuo	17	150,6	10,3	88 611
1.1.2.2 - Tecido edificado descontínuo esparsos	3	5,3	0,4	17 788
1.1.3 - Espaços vazios em tecido edificado				
1.1.3.1 - Áreas de estacionamento e logradouros	8	15,6	1,1	19 510
1.1.3.2 - Espaços vazios sem construção	1	6,0	0,4	60 073
1.2 - Indústria, comércio e instalações agrícolas				
1.2.1 - Indústria				
1.2.1.1 - Indústria	11	187,2	12,8	170 201
1.2.2 - Comércio				
1.2.2.1 - Comércio	10	26,7	1,8	26 746
1.4 - Transportes				
1.4.1 - Redes viárias e ferroviárias e espaços associados				
1.4.1.1 - Rede viária e espaços associados	8	75,1	5,1	93 933
1.4.1.2 - Rede ferroviária e espaços associados	1	1,9	0,1	19 003
1.5 - Áreas de extração de inertes, áreas de deposição de resíduos e estaleiros de construção				
1.5.3 - Áreas em construção				
1.5.3.1 - Áreas em construção	12	73,9	5,0	61 563
1.6 - Equipamentos				
1.6.1 - Equipamentos desportivos				
1.6.1.2 - Instalações desportivas	10	21,1	1,4	21 128
1.6.4 - Cemitérios				
1.6.4.1 - Cemitérios	1	1,6	0,1	16 459
1.6.5 - Outros equipamentos e instalações turísticas				
1.6.5.1 - Outros equipamentos e instalações turísticas	22	60,4	4,1	27 462
1.7 - Parques e jardins				
1.7.1 - Parques e jardins				
1.7.1.1 - Parques e jardins	10	52,7	3,6	52 714
Subtotal	140	948,9	64,7	58 842
2. - AGRICULTURA				
2.1 - Culturas temporárias				
2.1.1 - Culturas temporárias de sequeiro e regadio e arrozais				
2.1.1.1 - Culturas temporárias de sequeiro e regadio	9	19,9	1,4	22 086
2.2 - Culturas permanentes				
2.2.2 - Pomares	1	1,0	0,1	9 936
2.2.2.1 - Pomares				
2.2.3 - Olivais				
2.2.3.1 - Olivais	28	129,4	8,8	46 206
2.3 - Áreas agrícolas heterogêneas				
2.3.1 - Culturas temporárias, e/ou pastagens melhoradas associadas a culturas permanentes				



2.3.1.3	- Culturas temporárias, e/ou pastagens melhoradas associadas a olival	7	31,5	2,1	45 000
2.3.2	- Mosaicos culturais e parcelares complexos				
2.3.2.1	- Mosaicos culturais e parcelares complexos	30	94,3	6,4	31 447
2.3.3	- Agricultura com espaços naturais e seminaturais				
2.3.3.1	- Agricultura com espaços naturais e seminaturais	3	12,2	0,8	40 525
2.4	- Agricultura protegida e viveiros				
2.4.1	- Agricultura protegida e viveiros				
2.4.1.1	- Agricultura protegida e viveiros	2	3,3	0,2	16 585
	Subtotal	80	291,6	19,9	30 255
3. - PASTAGENS					
3.1	- Pastagens				
3.1.1	- Pastagens melhoradas				
3.1.1.1	- Pastagens melhoradas	5	5,8	0,4	11 524
3.1.2	- Pastagens espontâneas				
3.1.2.1	- Pastagens espontâneas	8	18,7	1,3	23 385
	Subtotal	13	24,5	1,7	17 455
4 - SUPERFÍCIES AGROFLORESTAIS (SAF)					
4.1	- Superfícies agroflorestais (SAF)				
4.1.1	- Superfícies agroflorestais (SAF)				
4.1.1.1	- SAF de sobreiro	6	3,7	0,3	6 202
4.1.1.3	- SAF de outros carvalhos	2	2,2	0,1	10 870
4.1.1.6	- SAF de sobreiro com azinheira	1	1,8	0,1	17 662
	Subtotal	9	7,7	0,5	11 578
5 - FLORESTAS					
5.1	- Florestas				
5.1.1	- Florestas de folhosas				
5.1.1.1	- Florestas de sobreiro	2	4,1	0,3	20 425
5.1.1.3	- Florestas de outros carvalhos	5	53,3	3,6	106 697
5.1.1.5	- Florestas de eucalipto	4	3,0	0,2	7 539
5.1.1.7	- Florestas de outras folhosas	1	2,8	0,2	27 978
5.1.2	- Florestas de resinosas				
5.1.2.1	- Florestas de pinheiro bravo	4	12,7	0,9	31 689
5.1.2.2	- Florestas de pinheiro manso	2	2,2	0,2	11 209
	Subtotal	18	78,2	5,3	34 256
6 - MATOS					
6.1	- Matos				
6.1.1	- Matos				
6.1.1.1	- Matos	22	113,9	7,8	51 766
	Subtotal	22	113,9	7,8	51 766
9 - MASSAS DE ÁGUA SUPERFICIAIS					
9.1	- Massas de água interiores				
9.1.2	- Planos de água				
9.1.2.1	- Lagos e lagoas interiores artificiais	1	2,5	0,2	24 743
	Subtotal	1	2,5	0,2	24 743
	TOTAL	283	1467,2	41	317
Notas: - A nomenclatura, a referenciação, os quatro níveis de detalhe, a definição das áreas das Unidades mínimas cartográficas (UMC) e a escala cromática utilizadas, respeitam integralmente as Normas e especificações técnicas da DGT (POPcAR-V0.1), constituintes da Carta do COS2018V1.0, e a denominada CORINE Land Cover (CLC) de Portugal Continental, integrantes do Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG) - Neste quadro apenas são apresentados os valores das classes representadas no perímetro urbano do PGUCB - Para uma comparação mais fina com as categorias de qualificação do solo urbano, especialmente das áreas de EUC, EUUC e de Espaços verdes, recomenda-se a consulta dos "Anexo B" e "Anexo C", do presente "Relatório".					

QUADRO 5.5.7.3 - 03 Fontes: DGT e PGUCB

Para a definição e cálculo das áreas acima discriminadas, foi adotada a Carta de uso e de ocupação do solo de 2018 (COS 2018), concluída em finais de novembro de 2019 e disponibilizada em 2020 (especificações técnicas no sistema SNIG, da DGT, mapeamento – COSSim, com as 83 nomenclaturas de solo do sistema CORINE Land Cover, divididas em 4 níveis de detalhe, com uma Unidade mínima cartográfica (UMC) de 1 Ha, definida por satélite, com distâncias mínimas referenciais definidoras a considerar e largura mínima de polígonos de, pelo menos, 20 m.

A delimitação cartográfica dos diversos objectos teve de ter algumas adaptações nas respectivas unidades mínimas cartográficas (UMC) e nos respectivos níveis de detalhe – aliás, conforme reconhecimento e assunção dos "Princípios orientadores para a produção de cartografia", da DG do Território (pág. 5), atendendo não só às diferentes escalas das plantas apresentadas no PGUCB, como à relação entre a escala dos objectos e a dimensão da urbe e do respetivo perímetro urbano e na adaptação deste aos conteúdos documentais do RJGT (Subsecção II). Acresce-se que, face à revogação, por iniciativa da CMCB, dos PP atualmente eficazes, é de todo aconselhável continuar a contemplar, nas diversas peças desenhadas, os respectivos EUC, EUUC e Espaços verdes de utilização colectiva, tendo em vista, pela sua importância, a respectiva preservação.

As discrepâncias, os hiatos territoriais entre alguns dos usos (por exemplo, na definição contínua ou ausência dos principais espaços-canal), as diferenças de escala e de proporções com as plantas do PGUCB, são explicáveis pela referida definição das UMC – e respetivas



dimensões de consideração mínimas, conforme aliás é assumido e reconhecido nos seus “Princípios orientadores para a produção cartográfica”, publicadas pela DGT [38].

Haverá a referir que a peça desenhada “D 04 - *Planta da situação existente*”, elemento complementar que acompanha o PGUCB, conforme o RJGT determina no nº 3, do seu artigo nº 100º, evidencia a “...*ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano*”. Esta chamada de atenção destina-se a explicar as discrepâncias entre o uso de solo atual e a que se verificava aquando da deliberação da CMCB.

Poder-se-á afirmar que, numa abordagem formal simplista, já apresentada no subcapítulo “Modelo de ocupação” do presente Capítulo, aparte o quadrante poente (preenchido pela ALECB e pelo Parque urbano estruturante PUE 1), as áreas não sociais, ocupam ou as coroas periféricas da área de intervenção, ou as manchas não edificadas que entram no tecido urbano e que correspondem aos outros dois PUE, e, a norte, a mancha que culmina no Monte do Castelo. Para uma análise mais fina referente aos EUC, consultar o “Anexo C” do presente Relatório.

5.5.7.3.2. ARMAZÉNS

A maioria dos armazéns da cidade (venda por grosso ou a retalho) situa-se nos terrenos da Cruz de Montalvão (ZUR 2); podemos citar quatro de materiais de construção, um de equipamentos agrícolas e outro de produtos de papel transformado. Para além de alguns pequenos armazéns de produtos agrícolas disseminados pela envolvente do casco urbano – sobretudo a sul da via-férrea, as unidades que encontramos disseminados na malha urbana são armazéns, no Valongo, de mobiliário – três, e de materiais de construção, em São Marcos, de produtos alimentares congelados e de produtos de atividade agrícola, na Fonte Nova, de materiais de construção, na zona da Av. 1º de Maio, de materiais de construção e de mobiliário e no Quintal do Ribeiro.

Ao contrário de recentes exemplos de obras de reabilitação/recuperação efetuadas em edifícios, pelo menos do ponto de vista simbólico, significativos para a memória da cidade – caso do edifício do celeiro localizado na Rua Pedro da Fonseca, em termos arquitetónicos, as construções dos armazéns acima referidos são desqualificadoras da cidade; deste modo, aquando da desativação esperada de algumas destas unidades é imperativa a sua substituição por Espaço verde de utilização pública, EUUC ou algum tipo de EUC.

Uma última referência para os armazéns localizados ao longo do caminho-de-ferro, quer na Qtª do Dr. Beirão quer na zona da Horta d’Alva: pela sua organização e homogeneidade imagética, bem como por razões de exclusão da monofuncionalidade numa cidade, devem ser estes núcleos preservados – mesmo com alterações funcionais, e só em casos de interesse público, substituídos ou demolidos; no caso do segundo núcleo impõe-se a possibilidade da sua ampliação para nascente.

Os dados mais pormenorizados por ZU sobre o peso específico do sector da armazenagem, pode ser consultado no “Anexo B” do PGUCB.

5.5.7.3.3. GARAGENS E ÁREAS DE APOIO

Extintas, desativadas ou em transformação que estão as médias/grandes unidades de garagens e de prestação de serviços de reparação automóvel do núcleo da Av. Gen. Humberto Delgado/S. Marcos, cuja localização se devia à conjugação da rede viária ampla com a acessibilidade fácil (do centro e do exterior da cidade), apenas se encontram algumas unidades de menores dimensões dispersas pelo tecido urbano.

Os dados mais pormenorizados por ZU sobre o peso específico das garagens e áreas de apoio à habitação, pode ser consultado no “Anexo B” do PGUCB.

5.5.8. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

O presente item corresponde, conjuntamente com os pontos 5.5.5.1. – “*Caracterização do uso habitacional na cidade*”, e 5.5.1.2. – “*Dinâmica da construção*”, do presente Relatório e a *Planta de compromissos urbanísticos – D 05*”, ao que na legislação de planeamento territorial (no 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 – IGT, o regime geral de uso de solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos IGT), nos conteúdos materiais a incluir num Plano de urbanização corresponde à planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos.

No período entre 2006 e 2019, registaram-se, pelos dados fornecidos pela CMCB, na cidade de Castelo Branco, a emissão de 20 alvarás de loteamento – o que acompanha o quadro menos bom atrás apresentado e no qual se evidencia a significativa descida verificada nos vários tipos de pedido de licenciamento tipificados no RJUE. Estes loteamentos encontram-se evidenciados e delimitados, conforme acima referido, no desenho “*Planta de compromissos urbanísticos – D 05*” (com relevância para os localizados na Qtª do Bosque, na Qtª da Torre/Qtª da Granja e em Cruz de Montalvão Sul e para o elevado número desde 2012 na Qtª da Carapalha de Cima – 12, embora de reduzidíssima dimensão) e são, abaixo, elencados (a lista complementar da do ponto 5.5.5.2. inclui, conforme o disposto no RJGT, os títulos de comunicação prévia favoráveis em vigor):

- Loteamento 83/2006	- ZUP 1	- Qtª do Bosque	- 61 767,2 m ²	- 197 fogos
- Loteamento 84/2006	- ZUC 1	- Casco urbano nascente	- 4 769,3 m ²	- 30 fogos
- Loteamento 86/2007	- ZUR 5	- Ribeiro das Perdizes/Vale Cabreiro	- 23 946,0 m ²	- 49 fogos
- Loteamento 87/2007	- ALECB	- Zona industrial Z1/Talagueira	- Subestação da EDP	



- Loteamento 88/2008	- ZUR 5	- Qtª das Palmeiras	- 19 900,0 m ²	- 79 fogos
- Loteamento 90/2008	- ZUC 11	- Qtª da Torre/Qtª da Granja	- 152 127,5 m ²	- 476 fogos
- Loteamento 93/2010	- ZUC 1	- Casco urbano nascente	- 4 718,8 m ²	- 72 fogos
- Loteamento 95/2011	- ZUR 2	- Cruz de Montalvão	- 46 326,1 m ²	- 250 fogos
- Loteamento 96/2012	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 1 000,0 m ²	- 4 fogos
- Loteamento 98/2012	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 500,0 m ²	- 2 fogos
- Loteamento 99/2012	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 500,0 m ²	- 2 fogos
- Loteamento 101/2014	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 500,0 m ²	- 2 fogos
- Loteamento 102/2014	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 500,0 m ²	- 2 fogos
- Loteamento 103/2014	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 1 250,0 m ²	- 5 fogos
- Loteamento 105/2014	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 500,0 m ²	- 2 fogos
- Loteamento 107/2014	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 1 000,0 m ²	- 4 fogos
- Loteamento 108/2014	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 750,0 m ²	- 3 fogos
- Loteamento 110/2016	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 1 250,0 m ²	- 5 fogos
- Loteamento 111/2016	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 933,8 m ²	- 2 fogos
- Loteamento 112/2016	- ZUC 10	- Qtª da Carapalha de Cima	- 8 942,4 m ²	- 19 fogos

Os alvarás de loteamento apresentados, como é verificável, totalizam 331 181,1 m² e 1 205 fogos.

A aparente discrepância entre o que atrás foi referido (descida significativa do número de loteamentos e de pedidos de construção nos últimos dez anos) e, pela observação da "Planta de compromissos urbanísticos – D 05" quanto ao número de construções surgidas a partir de 2005, deve-se ao desfazamento de alguns anos, entre as datas de aprovação dos respetivos projetos - cuja grande maioria já se encontrava aprovada anteriormente e a data de construção. Aliás, a dimensão dos valores de alguns pedidos de loteamento (p. e., 476 e 197 fogos) confirmam e explicam o quadro apresentado.

Outro indicador relevante, é constituído pelo número de licenças de obras (LE-EDI), para construção: no período entre 2015 e 2019, registaram-se, segundo os elementos transmitidos pela CMCB, na cidade de Castelo Branco, 77 alvarás de loteamento, a saber (a lista inclui, conforme o disposto no RJGT, as informações prévias favoráveis em vigor):

REFERÊNCIAS				TIPO DE OBRA	DATAS OBRAS	
ANO	PROCESSO	LICENÇA	ZU		INÍCIO	CONCLUSÃO
2015	113/2015	32/2018	ZUC 7	EDIFICAÇÃO NOVA	27MAR2018	26MAR2021
Sub-Total		1		A = 0 N = 1	2018 - 2021	
2016	13/2016	88/2017	ALECB	EDIFICAÇÃO NOVA	28AGO2017	28AGO2019
	18/2016	96/2017	ZUC 9	EDIFICAÇÃO NOVA	28SET2017	28SET2019
	63/2016	48/2018	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	10MAI2018	09MAI2020
	110/2016	42/2018	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	27ABR2018	26ABR2020
	160/2016	90/2017	ZUC 11	EDIFICAÇÃO NOVA	15SET2017	15SET2019
	164/2016	58/2018	ZUC 11	EDIFICAÇÃO NOVA	11JUN2018	10JUN2021
Sub-Total		6		A = 0 N = 6	2017 - 2021	
2017	13/2017	104/2017	ZUC 4	ALTERAÇÃO	26OUT2017	26OUT2019
	49/2017	02/2019	ALECB	EDIFICAÇÃO NOVA	15JAN2019	15JAN2021
	53/2017	112/2017	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	17NOV2017	17NOV2019
	54/2017	85/2017	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	23AGO2017	23AGO2019
	60/2017	85/2017	ZUC 7	EDIFICAÇÃO NOVA	02JUL2019	01JUL2022
	77/2017	36/2018	ZUC 1	EDIFICAÇÃO NOVA	04ABR2018	03ABR2020
	96/2017	22/2018	ZUC 1	EDIFICAÇÃO NOVA	23FEV2018	23FEV2020
	99/2017	68/2018	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	28JUN2018	27JUN2020
	104/2017	12/2018	ZUC 6	EDIFICAÇÃO NOVA	30JAN2018	30JAN2020
	118/2017	67/2018	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	27JUN2018	26JUN2020
	123/2017	08/2018	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	23JAN2018	23JAN2020
	139/2017	11/2018	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	29JAN2018	29JAN2020
	141/2017	72/2018	ZUC 6	EDIFICAÇÃO NOVA	26JUL2018	25JUL2020
	144/2017	91/2018	ALECB	EDIFICAÇÃO NOVA	31AGO2018	31AGO2019
	152/2017	18/2018	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	14FEV2018	13AGO2019
	167/2017	37/2018	ZUC 11	EDIFICAÇÃO NOVA	05ABR2018	04ABR2020
	175/2017	25/2019	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	16ABR2019	15ABR2021
	176/2017	26/2019	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	16ABR2019	15ABR2021
	180/2017	31/2019	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	08MAI2019	07MAI2020
	188/2017	12/2019	ZUM 1	ALTERAÇÃO	26FEV2019	25AGO2019
	189/2017	68/2019	ZUC 11	EDIFICAÇÃO NOVA	19JUN2018	18JUN2020
	193/2017	23/2019	ZUR 5	EDIFICAÇÃO NOVA	05ABR2019	04ABR2021
	195/2017	70/2018	ALECB	EDIFICAÇÃO NOVA	13JUL2018	09JAN2020
	201/2017	96/2018	ZUH 2	EDIFICAÇÃO NOVA	07SET2018	06SET2021
Sub-Total		24		A = 2 N = 22	2017 - 2022	
2018	8/2018	52/2018	ZUR 9	ALTERAÇÃO	25MAI2019	24MAI2020
	9/2018	53/2018	ZUR 9	ALTERAÇÃO	25MAI2019	24MAI2020
	10/2018	29/2019	ZUC 4	ALTERAÇÃO	03MAI2019	30OUT2019
	21/2018	110/2018	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	18OUT2018	18OUT2019



	35/2018	122/2018	ZUH 2	EDIFICAÇÃO NOVA	29NOV2018	28NOV2020
	36/2018	17/2019	ZUC 6	EDIFICAÇÃO NOVA	18MAR2019	13SET2020
	44/2018	56/2018	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	04JUN2018	03JUN2020
	45/2018	60/2018	ZUP 1	EDIFICAÇÃO NOVA	13JUN2018	10DEZ2019
	56/2018	126/2018	ZUR 3	ALTERAÇÃO	04DEZ2018	04DEZ2019
	60/2018	125/2018	ZUR 3	EDIFICAÇÃO NOVA	03DEZ2018	03DEZ2019
	68/2018	86/2018	ZUP 1	EDIFICAÇÃO NOVA	29AGO2018	28AGO2020
	87/2018	16/2019	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	18MAR2019	17MAR2021
	88/2018	14/2019	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	06MAR2019	05MAR2021
	79/2018	104/2018	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	01OUT2018	01OUT2019
	90/2018	117/2018	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	15NOV2018	15NOV2019
	94/2018	82/2018	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	25AGO2018	26AGO2020
	99/2018	30/2019	ALECB	EDIFICAÇÃO NOVA	03MAI2019	22MAI2020
	124/2018	13/2019	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	04MAR2019	03MAR2022
	129/2018	100/2018	ZUC 1	EDIFICAÇÃO NOVA	13DEZ2018	12DEZ2020
	131/2018	130/2018	ZUR 5	EDIFICAÇÃO NOVA	24SET2018	24SET2019
	132/2018	103/2018	ZUR 5	EDIFICAÇÃO NOVA	01OUT2018	01OUT2019
	133/2018	101/2018	ZUR 5	EDIFICAÇÃO NOVA	24SET2018	24SET2019
	136/2018	116/2018	ZUR 3	EDIFICAÇÃO NOVA	30OUT2018	30OUT2019
	138/2018	123/2018	ZUP 1	EDIFICAÇÃO NOVA	30NOV2018	30NOV2019
	149/2018	36/2019	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	23MAI2019	23MAI2021
	158/2018	118/2018	ZUC 4	ALTERAÇÃO	19NOV2018	19NOV2019
	171/2018	124/2018	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	30NOV2018	30NOV2020
	176/2018	53/2019	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	10JUL2019	09JUL2020
	180/2018	05/2019	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	29JAN2019	28JAN2021
	186/2018	27/2019	ZUP 1	EDIFICAÇÃO NOVA	29ABR2019	28ABR2021
	187/2018	15/2019	ZUH 2	ALTERAÇÃO	07MAR2018	06MAR2019
	191/2018	46/2019	ZUP 1	EDIFICAÇÃO NOVA	11JUN2019	07DEZ2020
	200/2018	22/2019	ZUH 2	ALTERAÇÃO	26MAR2019	25MAR2020
	202/2018	48/2019	ZUR 3	EDIFICAÇÃO NOVA	17JUN2019	08DEZ2020
	204/2018	41/2019	ALECB	ALTERAÇÃO	30JUN2019	02JUN2020
	218/2018	11/2019	ZUC 8	EDIFICAÇÃO NOVA	25FEV2019	24FEV2021
	222/2018	32/2019	ZUC 11	EDIFICAÇÃO NOVA	14MAI2019	13MAI2025
	241/2018	43/2019	ALECB	ALTERAÇÃO	03JUN2019	30NOV2019
Sub-Total		38		A = 8 N = 30		2018 - 2025
2019	2/2019	44/2019	ZUR 3	EDIFICAÇÃO NOVA	06JUN2019	05JUN2020
	4/2019	42/2019	ZUR 2	EDIFICAÇÃO NOVA	03JUN2019	01SET2019
	12/2019	55/2019	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	25JUL2019	24JUL2021
	37/2019	38/2019	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	29MAI2019	28MAI2020
	37/2019	56/2019	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	25JUL2019	24JUL2021
	69/2019	54/2019	ZUC 2	EDIFICAÇÃO NOVA	19JUL2019	18JUL2020
	88/2019	57/2019	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	29JUL2019	28JUL2021
	91/2019	51/2019	ZUC 10	EDIFICAÇÃO NOVA	05JUL2019	04JUL2021
Sub-Total		8		A = 0 N = 8		2019 - 2021
TOTAL		77		A = 10 N = 67		2016 - 2025
Notas: - Para uma análise mais minuciosa, consultar A Planta D 05 ("Planta de compromissos urbanísticos"), com a localização dos diversos alvarás. -						
Subcapítulo 5.5.1.2. "DINÂMICA DA CONSTRUÇÃO", do presente Capítulo do Relatório (05 – "Edificado, patrimônio e uso do solo")						

QUADRO 5.5.8. - 01 Fonte: CMCB e PGUCB

A grande maioria das construções erigidas desde 2005 – descontando as da ALECB e das unifamiliares na ZUR 5 (Ribeiro as Perdizes/Vale Cabreiro/Palmeira) ocorreu em áreas abrangidas por PP's eficazes, anteriores àquela data – o que acelerou a aprovação dos respectivos loteamentos; elencando-as, correspondem às Zonas urbanas ZUC 7 (Qtª Dr. Mota/Qtª das Violetas, ZUC 8 (Qtª da Pipa/Qtª da Srª do Socorro), ZUC 9 (Qtª Pires Marques), ZUC 10 (Qtª da Carapalha de Cima), ZUC 11 (Qtª da Torre/Qtª da Granja) e ZUP 1 (Qtª do Bosque).

Seguem-se três quadros com o objetivo de evidenciar e permitir uma caracterização comparativa quantitativa atual, para os valores do uso habitacional, por ZU significativamente ocupada (os dois primeiros); o terceiro – geral e global, permite a comparação entre as várias categorias de ZU consideradas no PUCB:

QUADRO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS PREDIAIS PRIVADAS INTEGRADAS EM PP'S AINDA EFICAZES											
ÁREAS (m²)			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3
1	CONSTRUÍDOS	Hui	-								
		Pluri	-								
2	EM CONSTRUÇÃO	Hui	-				255				
		Pluri	-								
3	POR CONSTRUIR	Hui	-				1 595				
		Pluri	-				3 530				
4	EM FALTA	Hui	-				6 590				
		Pluri	-				3 190				
			ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.
			-			10 819	131 093	19 826	34 757	11 815	
			-		7 577	51 472		52 207	29 275	25 922	



-					2 238	1 260	327	789	
-	224							2 706	
-				15 016	197 339	24 827	48 252	37 369	
-			10 592	54 700		57 451	83 512	49 885	
-				15 875	64 008	1 498	13 385	24 765	
-	2 365		4 566			5 244	29 448	21 257	

Notas: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B – Quadro de Indicadores urbanísticos, do presente Relatório").
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o Anexo A – Quadros dos Censos de 2001 e de 2011, do presente Relatório.

QUADRO 5.5.8. - 02 Fonte: CMCB e PGUCB

QUADRO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS PREDIAIS PRIVADAS INTEGRADAS EM PP'S AINDA EFICAZES												
ÁREAS (m²)			ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9	
1	CONSTRUIDOS	Hui	-	7 308	850							
		Pluri	-									
2	EM CONSTRUÇÃO	Hui	-	665								
		Pluri	-									
3	POR CONSTRUIR	Hui	-		11 051							
		Pluri	-		9 918							
4	EM FALTA	Hui	-	39 808								
		Pluri	-									
				ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
				-		5 793		11 195			6 583	
				-		6 229		4 320				
				-		315						
				-		626						
				-		13 741		96 407			33 140	
				-		43 280		23 258				
				-		58 303		83 212			26 790	
				-		38 476		18 938				

Notas: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B – Quadro de Indicadores urbanísticos, do presente Relatório").
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o Anexo A – Quadros dos Censos de 2001 e de 2011, do presente Relatório.

QUADRO 5.5.8. - 03 Fonte: CNCB e PGUCB

Se necessária uma caracterização mais fina por Zona urbana, dever-se-ão consultar os Quadros (de A I a A XI) do "Anexo A – Censos de 2001 e de 2011" do Relatório do PGUCB.

QUADRO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS DAS ÁREAS PREDIAIS PRIVADAS INTEGRADAS EM PP'S AINDA EFICAZES									
ÁREAS (m²)			ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS	
1	CONSTRUIDOS	Hui	-			208 310	8 158	23 571	240 038
		Pluri	-			166 454		10 549	177 002
2	EM CONSTRUÇÃO	Hui	-		255	4 614	665	315	5 849
		Pluri	-			2 930		626	3 556
3	POR CONSTRUIR	Hui	-		1 595	322 803	11 051	143 288	478 737
		Pluri	-		3 530	256 140	9 918	66 538	336 126
4	EM FALTA	Hui	-		6 590	116 531	39 808	168 305	334 234
		Pluri	-		3 190	62 880		57 414	123 484

Notas: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B – Quadro de Indicadores urbanísticos, do presente Relatório").
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o Anexo A – Quadros dos Censos de 2001 e de 2011, do presente Relatório.

QUADRO 5.5.8. - 04 Fonte: CMCB e PGUCB

Para se ter uma ideia muito precisa do número de fogos ainda previstos e programados para a área de intervenção do PGUCB, são apresentados, a seguir, os quadros com esses valores por Zona urbana – os dois primeiros e globais - o terceiro;

QUADRO DOS NÚMERO DE FOGOS PRIVADOS INTEGRADOS EM PP'S AINDA EFICAZES												
Nº DE FOGOS			ZUH 1	ZUH 2	OBS.	ZUM 1	ZUM 2	OBS.	ZUC 1	ZUC 2	ZUC 3	
1	CONSTRUIDOS	Hui	-									
		Pluri	-									
2	EM CONSTRUÇÃO	Hui	-			2						
		Pluri	-									
3	POR CONSTRUIR	Hui	-			15						
		Pluri	-			55						
4	EM FALTA	Hui	-			13						
		Pluri	-			55						
				ZUC 4	ZUC 5	ZUC 6	ZUC 7	ZUC 8	ZUC 9	ZUC 10	ZUC 11	OBS.
				-			97	278	58	227	30	
				-		222	1 814		1 075	1 011	717	
				-				5	3	1	2	
				-	15						79	
				-			130	442	70	335	93	
				-			37	2 005	120	1 954	1 508	



-			33	159	9	107	61
-	88	16			18	943	30

Notas: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B – Quadro de Indicadores urbanísticos, do presente Relatório").
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o Anexo A – Quadros dos Censos de 2001 e de 2011, do presente Relatório.

QUADRO 5.5.8. - 05 Fonte: PGUCB

QUADRO DOS NÚMERO DE FOGOS PRIVADOS INTEGRADOS EM PP'S AINDA EFICAZES												
Nº DE FOGOS				ZUR 1	ZUR 2	ZUR 3	ZUR 4	ZUR 5	ZUR 6	ZUR 7	ZUR 8	ZUR 9
1	CONSTRUIDOS	Hui	-	16	4							
		Pluri	-									
2	EM CONSTRUÇÃO	Hui	-	1								
		Pluri	-									
3	POR CONSTRUIR	Hui	-		34							
		Pluri	-		154							
4	EM FALTA	Hui	-	57								
		Pluri	-									
				ZUR 10	ZUR 11	ZUP 1	ZUP 2	ZUP 3	ZUP 4	ZUP 5	ZUP 6	OBS.
				-		7		23			4	
				-		61		26				
				-		1						
				-		24						
				-		100		168			132	
				-		156		321				
				-		92		145			131	
				-		1 114		295				

Notas: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B – Quadro de Indicadores urbanísticos, do presente Relatório").
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o Anexo A – Quadros dos Censos de 2001 e de 2011, do presente Relatório.

QUADRO 5.5.8. - 06 Fonte: PGUCB

QUADRO DOS NÚMERO DE FOGOS PRIVADOS INTEGRADOS EM PP'S AINDA EFICAZES									
Nº DE FOGOS				ZUH's	ZUM's	ZUC's	ZUR's	ZUP's	TOTAIS
1	CONSTRUIDOS	Hui	-			690	20	34	774
		Pluri	-			4 839		87	4 926
2	EM CONSTRUÇÃO	Hui	-		2	11	1	1	15
		Pluri	-			94		24	118
3	POR CONSTRUIR	Hui	-		15	1 070	34	400	1 519
		Pluri	-		55	5 624	154	477	6 310
4	EM FALTA	Hui	-		13	369	57	368	807
		Pluri	-		55	1 684		1 409	3 148

Notas: - Nas Áreas de habitação não foram consideradas as áreas de garagens não incluídas em edifício nem as áreas de edifícios de apoio às edificações (ver "Anexo B – Quadro de Indicadores urbanísticos", do presente Relatório).
- Para uma análise mais minuciosa, consultar o "Anexo A – Quadros dos Censos de 2001 e de 2011", do presente Relatório.

QUADRO 5.5.8. - 07 Fonte: PGUCB

5.5.9. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis às regras de uso, de ocupação e de transformação do solo, na área delimitada pelo Perímetro Urbano do PUCB, regulam-se e constituem-se pelo disposto na legislação vigente.

A listagem dos PP anteriormente eficazes na área do Perímetro Urbano de Castelo Branco – para além da delimitação gráfica incluída no desenho ("Planta de Condicionantes – D 02") consta do Capítulo 02 – "Enquadramento Territorial", deste Relatório e do "Anexo I" do Regulamento.

Noutra vertente das condicionantes urbanísticas, encontram-se os denominados Índice de ocupação do solo (Io) - determinado pelo quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito e Índice de utilização do solo (Iu) - determinado pelo quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, que regulam e estabelecem os limites de áreas de construção por Zona urbana (ZU).

De entre as várias opções de fundo estabelecidas para as opções plasmadas no Regulamento do PGUCB, para as diversas Zonas urbanas (para além das abrangidas, total ou parcialmente por PP eficaz), serão de reter:

- Acompanhamento, na medida do possível e da realidade construtiva (vide Anexo B deste Relatório) e de ordenamento do território (p. e. existência de PP eficaz ou de loteamento aprovado), dos valores de ocupação máxima de cada ZU (Io e Iu) a fim de garantir, não só uma adequada transição entre os dois Planos gerais de urbanização (o PGU de Castelo Branco de 1991 e o PGUCB como um elemento principal de equidade entre os períodos de pré e pós PGUCB. Relembre-se que continuarão em tramitação processos anteriores à entrada em vigor do PGUCB;
- Consideração do levantamento georreferenciado da cidade, de 2016, que permitiu uma maior acuidade e um rigor na determinação



dos limites de cada construção e dos diversos elementos que as constituíam (muito limitados pelas características dos levantamentos topográficos da década de oitenta do século passado) e que conduziram a um ligeiro acréscimo nos valores de ocupação do construído, face ao anteriormente calculado;

- Pré-existência de lotes ou parcelas de reduzidas dimensões na sua frente com a via pública, nalgumas ZUC e ZUR, que inviabilizam condições mínimas de ocupação e uso habitacional minimamente desejáveis e regulamentarmente admitidas;
- Contenção nalgumas ZUR de sobreocupação construtiva similar às atualmente existentes, que poderão até conduzir a contra-indicações sanitárias e de insalubridade pública ou particular (p. e. pela redução extrema das condições de exposição solar);
- A revisão do RJUE, que introduziu alterações significativas no processo de obtenção dos valores particulares das áreas de construção bruta do edificado, nomeadamente pela integração naquele cálculo, das respetivas áreas de varandas descobertas e de garagens integradas em lotes ou parcelas privadas;
- A introdução de novas regras para a aprovação de processos de licenciamento pelo "Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais", que igualmente produziram um impacto no acréscimo das áreas brutas de construção dos fogos, nomeadamente nas áreas de circulação (interiores e exteriores), nas áreas de instalações (cozinhas e sanitárias) e nas áreas destinadas à proteção contra incêndios;
- Correspondência entre os valores máximos de ocupação do solo, estabelecidos pelo PDMCB para os aglomerados do concelho de Castelo Branco e territórios externos à área de intervenção do PGUCB, e as três maiores ZUR (ZUR 3, ZUR 5 e ZUR 9) deste Plano, sobretudo pelo comprimento da sua significativa linha de adjacência com as áreas exteriores ao perímetro urbano do PGUCB;
- O cumprimento do determinado na legislação vigente, sobretudo pelas LBGPPSOTU, LBPA e RJIGT, e a conformidade com as características particulares e/ou gerais com o tecido urbano atual das diferentes ZU, nomeadamente das respetivas morfotipológicas (estabelecidas e consolidadas desde meados da década de oitenta do séc. XX).

5.6. DINÂMICA FUNCIONAL

5.6.1. INTRODUÇÃO

No "*Anexo D – Dinâmica funcional*" é apresentada a localização geográfica - cartografada, no interior do perímetro urbano de Castelo Branco proposto no PGUCB, de unidades funcionais urbanas que possam fornecer indícios sobre, não só a reatividade comportamental às conjunturas sociais, económicas e urbanísticas dos últimos anos dos vários agentes sociais e económicos, como também à evolução de algumas opções de instalação desses mesmos agentes e, portanto, da(s) dinâmica(s) que os vários sectores estudados poderão revelar.

Pretende-se igualmente confirmar e tentar concluir sobre a ocorrência de padrões de localização e algumas das relações entre a localização de EUC e do terciário (comércio e serviços) e as características sociais e económicas das ZU onde se estabeleceram.

Fundamental para uma interpretação da(s) dinâmica(s) funcional(is) da cidade será a elaboração de um estudo semelhante aquando da próxima revisão do PGUCB.

As unidades selecionadas pertencem a seis grandes vetores: o dos Equipamentos, subdividido em EUC e não de utilização coletiva, Terciário (comércio e serviços), o dos Indicadores da Qualidade do Ambiente Urbano (I.Q.A.U.), População, Outros e Mapas integrados.

No caso dos Equipamentos de utilização coletiva, foi este vetor dividido em Administração (4 fichas), Cultura (1 ficha), Desporto (5 fichas), Ensino e Formação Profissional (7 fichas), Saúde (5 fichas), Solidariedade e Segurança Social (2 fichas), Transporte, Abastecimento e Comunicações (14 fichas) e Verde de estadia, recreio e lazer ao ar livre (4 fichas).

Como exemplos selecionados de EUC e não de utilização coletiva, são apresentadas 2 fichas relativas a Associações, 3 relativas a Equipamentos turísticos e 2 relativas a Equipamento religioso.

No vetor de Terciário (serviços e comércio), as subdivisões são constituídas por Comércio diário (1 ficha), Comércio diário/ocasional (4 fichas), Comércio ocasional (6 fichas), Comércio excecional (3 fichas), Serviços pessoais (7 fichas) e Serviços especiais (6 fichas).

Nos indicadores de componente da Qualidade do ambiente urbano são apresentadas 5 fichas.

São ainda apresentadas 3 fichas relativas a outras funções.

No vetor Mapas integrados, são apresentadas 4 fichas relativas ao binómio população residente/Verde de estadia, recreio e lazer ao ar livre, 1 ficha ao binómio população residente/Solidariedade e Segurança social, 7 fichas ao binómio população residente/Ensino e formação profissional e 9 fichas ao binómio população residente/Desporto.

Como informação complementar dos sectores da Indústria e do Terciário, dever-se-á consultar os quadros relativos à ALECB e constantes deste Capítulo.



O presente subcapítulo teve como documento orientador “*A Dinâmica Funcional do Centro de Lisboa*” - [48], e, como aí se refere, apenas se pretende, resumidamente, “... evidenciar os traços fundamentais da estrutura funcional de Castelo Branco, dentro de uma estrutura geográfica. Não é um estudo científico puro, em que problemas metodológicos foram secundarizados – basta observar o não cruzamento com aspetos sociológicos), mas a tendência natural e quase necessária de quem dispunha de um levantamento exaustivo da cidade.

O atingir de noções significativas, o estabelecimento de uma base para interpretações presentes e futuras bem como para a definição de propostas deste Plano de Urbanização e o carácter não definitivo e aberto deste texto constituíram-se sempre como linha(s) orientadora(s) deste subcapítulo.

A situação evolutiva não poderá – nem deverá, ser aqui tratada de uma forma sistematizada, uma vez que a carência de tempo, de fontes históricas e estatísticas sobre este tema e a realização de trabalhos similares o impede e não constitui o Plano de Urbanização o território para o desenvolvimento deste tipo de estudos, que serão, sobretudo, informadores e antecipados de tendências cuja afirmação deverá ser aceite ou corrigida.

A desadequada localização de atividades económicas e de equipamentos acarreta prejuízos económicos e de qualidade de vida às populações inaceitáveis neste tempo.

Alguma da análise sectorial que poderia ser efetuada neste subcapítulo, sobretudo na resposta a critérios de programação, dimensionamento e localização e quantificações, é-o no Capítulo 06 – “*Equipamentos de utilização coletiva*”, deste Relatório.

5.6.2. BREVE QUADRO GERAL

A História de Castelo Branco também é a História quer das suas instituições públicas e privadas quer da sua organização social e económica – e respetiva tradução física (de localização e instalação).

As diversas escalas (internacional, nacional, regional, sub-regional, municipal, urbana e suburbanas) de Castelo Branco não podem deixar de mutuamente se influenciar e refletir na estruturação física e urbana da urbe, predominantemente na sua área central, num processo vivo, de sucessivas expansões, decadências e mortes, adaptações e reorganizações.

Ultrapassando a evolução histórica ao longo dos últimos séculos, poder-se-á afirmar que desde o início do século XX, o centro funcional de Castelo Branco – onde se encontravam concentradas a quase totalidade das atividades terciárias centrais, sempre foi o da envolvente do seu Largo da Devesa com expressões ainda nas suas ramificações na direção da Sé e rua de Santiago e nas ruas interiores da Zona Histórica mais antiga, evidenciando-se aí, as Ruas de S. Sebastião, João Carlos Abrunhosa, do Pina e de S. Jorge, e, mais remotamente, a Rua dos Ferreiros e Rua de Stª Maria, em lógicas de ocupação ao longo de vias de ligação internas e externas, de percursos pedonais de nível (cotas semelhantes – de que o começo da encosta do castelo era o limite), de complementaridade/simbiose – mercado e feiras e estação terminal de transportes rodoviários como polos aglutinadores e, obviamente, da relação de custos e áreas necessárias às diversas atividades de comércio e de serviços.

Mantém-se ainda o centro tradicional, com especialização nos sectores da Administração Pública Central, Regional e Local, agências bancárias e de alguns serviços pessoais e especiais, que já não o do comércio de retalho de produtos de consumo ocasional de nível hierárquico mais elevado, particularmente no campo dos objetos de uso pessoal.

Alguns pequenos núcleos dispersos também se recortam, embora mais pela atração de localização preferencial que o comércio e serviços contêm pelas pequenas praças e largos e pelas esquinas ou a resposta local (de “Bairro”) a necessidades de comércio e serviços.

Com o prolongamento da urbe através das “novas avenidas” (Av. 1º de Maio, Av. Gen. Humberto Delgado e Av. Nuno Álvares – especialmente as duas primeiras), expandiu-se tentacularmente o sistema centralizado, aproveitando, sobretudo as características da oferta espacial de instalações das edificações. A Av. Nuno Álvares, pela tipologia das construções (unifamiliares para classes abastadas) existentes no seu troço poente – que entronca com a área central, não propiciou, durante algumas décadas, a expansão de qualquer tipo de comércio, assistindo-se, de há trinta anos a esta parte, naquelas construções, à substituição da função habitação pela de serviços e de administração públicos.

Os dois eixos mencionados (*ribbon*) foram-se especializando em administração privada, alguns serviços particulares (médicos especialistas, advogados, serviços especiais e algum comércio de tipo especial) diferenciando-se a Av. Gen. Humberto Delgado pelas numerosas instalações de serviços-auto e de garagens – pela sua escala e construções de raiz destinadas a este fim. Os limites dos dois eixos são bem definidos (Praça Rª Dª Leonor e troço nascente) quer pela descontinuidade tipológica para o seu prosseguimento – em ambas, quer pelo desequilíbrio do poder de compra entre as metades nascente e poente de Castelo Branco, quer pelo distanciamento em relação ao centro – a que se aliava uma topografia desfavorável “no regresso”, no caso da segunda artéria.

Ambos tiveram também zonas de complementaridade funcional – com extensões secundárias e de atividades que necessitam de uma grande acessibilidade, mas que não comportam rendas muito elevadas (pequenos escritórios de empresas, comércio de retalho e algum comércio grossista); no primeiro caso, a Rua de Santiago – a antiga entrada-sul da cidade e, no segundo caso, a Rua J. A. Morão e transversais sul.

Na década de setenta, e com migrações internas dentro da cidade (sobretudo de alguns estratos populacionais com poder de compra) – caso da zona de Santiago -, começaram a surgir algumas lógicas de organização diferenciada, a que os denominados Centros Comerciais deram corpo e distribuição de equipamentos mais diversificada.

Com o surgimento da colonização de alguns territórios (zonas da Fonte Nova, Amieiro, Qtª Dr. Beirão, Praceta Amato Lusitano, p. e.) assistiu-se ao surgimento de funções que, mesmo sem um grau de especialização comercial elevado, é característico das denominadas Áreas



anexas ao centro: pequenos escritórios ou agências de movimento reduzido, pequenas lojas de comércio para a casa e mais sofisticadas do tipo *boutique* e alguns bares modernos, também com um certo grau de sofisticação.

A progressiva instalação na ALECB de funções que se encontravam no casco urbano central (sobretudo as relacionadas com o comércio automóvel) – incluindo a de comércio diário, o deslocamento do local da feira/mercado e o surgimento de novas zonas de expansão, esvaziaram o centro, embora não tenham surgido novas centralidades principais e persistam muitas atividades banais (em parte pela população residente, mais modesta)

Hoje, respondem como centros secundários locais (*community centers*), primordialmente de terciário (comércio e serviços):

- Da Qtª Pires Marques-norte, o eixo Av. de Espanha/Rua Engº Pires Marques;
- Da Qtª Pires Marques-sul, Boa Esperança e Ribeiro das Perdizes/Vale Cabreiro, a Rua do Bonfim (troço poente);
- Do Cansado e Amieiro, a Rua da Qtª do Amieiro de Baixo
- Qtª da Carapalha, eixo da Av. da Carapalha;
- Da Qtª do Dr. Beirão, os quarteirões delimitados pelas Ruas António Trindade e Hugo Pardal;
- Zona de Santiago-sul, zona envolvente da Praceta das Águas Férreas;
- Qtª da Torre/Qtª da Granja, zona da Rotunda da Granja;
- Fonte Nova, Rua Ruivo Godinho.

Resumindo, como factos mais salientes da dinâmica funcional de Castelo Branco temos:

- A área central da cidade (CBD) com grande expressão (orlas norte, poente e sul da Devesa) e seu centro gravitacional, embora em perda;
- Nítidas expansões axiais, para norte (até à Fonte Nova) e para sul (até à Praça Rª Dª Leonor);
- Aparecimento de alguns centros secundários correspondentes a novas urbanizações (Av. de Espanha, Bonfim, Amieiro, Av. da Carapalha, Estação dos Caminhos-de-Ferro, Qtª do Dr. Beirão, sul de Santiago e Granja);
- Assunção progressiva da zona da ALECB como centro secundário comercial;
- A parte poente da cidade apresenta maior poder de compra do que a parte nascente, logo, pode-se considerar esta zona – retirando a Qtª Pires Marques, em termos socioeconómicos, mais pobre do ponto de vista de poder aquisitivo.

5.6.3. EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUC)

ADMINISTRAÇÃO

Enquanto na localização das quatro unidades da Administração Central – exceto na presença do ex-Governo Civil, no Jardim da Devesa e das três unidades da Administração Regional – que resultam da instalação em edifícios pré-existentes, não revelam padrão evidente, já a situação dos serviços da Administração Local – com exceção dos viveiro e de armazéns da autarquia, se mostra concentrada nas imediações do edifício-sede (raio não superior a 400 m), no centro da cidade e numa relação evidente de dependência funcional.

A dispersão dos serviços públicos regionais e locais pelas zonas consolidadas não centrais é um facto que, retirando o edifício da ex-JAE, se vem consolidando no último decénio – inclusive na ALECB, apesar da predominância de três pequenos núcleos: Devesa, Praça da família Domingos e eixo Av. 1º de Maio/Praça Rª Dª Leonor. A encosta sul do Castelo (IGP), a Qtª do Amieiro de Baixo (vários), a Qtª da Carapalha (DGV/IMTT), a Qtª do Dr. Beirão (Beiragás), Cruz de Montalvão (ASAE) e a Granja (AHBVCB ou SNPC ou a GNR), revelam essa tendência.

A maior parte dos localizados na zona central estão ou em edifícios próprios - em que o fator propriedade das instalações é determinante, como os edifícios adjacentes ao Ex-Governo Civil, ou, em instalações adaptadas por necessidade de interdependência funcional (proximidade e conforto para os utentes).

CULTURA

As Associações recreativas e culturais, como previsto, estão disseminadas pelo tecido urbano, junto da população-alvo, embora a localização de algumas se deva à disponibilização de instalações pelos seus proprietários. De notar o desequilíbrio de ocorrências entre a área nascente e a área poente da cidade.

DESPORTO

Analisando a localização de alguns equipamentos desportivos, verifica-se a carência de campo(s) de grandes jogos a sudeste da cidade e de pavilhões no Valongo e Qtª do Bosque/Qtª Pires Marques. Considerando apenas os campos de pequenos jogos de entidades vocacionadas para a utilidade pública verifica-se uma distribuição equilibrada das suas unidades funcionais pelo tecido urbano. Não podemos afirmar o mesmo quando nos referimos a espaços de manutenção física, sendo que apenas existem dois, localizados na zona norte da cidade.

ENSINO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL

Considerado o tipo de equipamento, áreas de drenagem e a população-base, com exceção da Carapalha e Qtª da Torre, no caso dos jardins-de-infância e zona ocidental de Castelo Branco, no caso do 2º e 3º Ciclos do E.B., a distribuição deste equipamento na cidade é equilibrada.



SAÚDE

No caso das unidades deste sector – com as duas exceções da Mina e da Qtª das Violetas, pode-se apurar que a sua localização está mais dependente do centro de gravidade da Devesa e da cidade, da sua interdependência e das interligações históricas (comércio e transportes interurbanos) do que da localização do Hospital e do Centro de Saúde; se a Delegação Regional da Ordem dos Médicos tivesse respondido às nossas solicitações, com certeza que outras conclusões se poderiam retirar; no caso das farmácias verifica-se o surgimento de duas unidades como resposta geográfica a pesos populacionais periféricos significativos (Bonfim e Granja).

SOLIDARIEDADE E SEGURANÇA SOCIAL

Pela localização das unidades dos componentes selecionados – creches e atividades de tempos livres, poder-se-á concluir, para o primeiro caso, pela homogeneidade de distribuição no tecido urbano, embora com a carência da sua inexistência na A.L.E. e na Qtª Pires Marques, e para o segundo, pela sua concentração a nascente (Carapalha, Qtª Pires Marques e Ribeiro das Perdizes), indicador possível de resposta a uma estrutura familiar biparental jovem – sem estrutura de suporte familiar secundária mas com alguma capacidade económica, com local de trabalho distante relativamente do da residência ou em que o prolongamento dos horários laborais os obriga a esta opção.

TRANSPORTE, ABASTECIMENTO E COMUNICAÇÕES

Se em relação aos Transportes coletivos urbanos (TCU) e estruturas de apoio a análise da dinâmica funcional revela uma maior dependência (laboral e escolar) deste meio de transporte sobretudo por parte das populações que habitam, grosso modo, a metade nascente da cidade – com uma ligeira simetria em relação a um eixo central norte-sul por parte do Valongo, as paragens de táxi ou emergem na proximidade dos dois interfaces de transporte e do hospital (dependência funcional) ou no centro da cidade (dependência de equidistância relativa).

A deslocalização recente dos postos de abastecimento de combustível – sobretudo por razões de obrigação legal, do centro para as principais entradas/ saídas da cidade e a fixação de algumas na ALECB é outro facto a assinalar. De salientar também a instalação de seis postos de abastecimento para veículos elétricos, todos localizados no centro, com exceção do posto localizado na Zona de Lazer, inexistentes, portanto, na Granja/Qtª das Violetas, Qtª Pires Marques, Bonfim, Boa Esperança, Carapalha, Valongo e ALECB.

No subcapítulo das comunicações, verifica-se uma distribuição homogénea dos marcos de receção postal pelas diferentes Zonas Urbanas, com as exceções da Granja/Qtª das Violetas, Valongo e Qtª Pires Marques-norte, respondendo as três estações de correio às áreas de drenagem norte, centro e sul de Castelo Branco.

ESPAÇOS DE VERDE DE ESTADIA, RECREIO E LAZER AO AR LIVRE (Verde de utilização coletiva)

A rede dos recentemente construídos Espaços para recreio infantil (0-5 anos e até 6-9 anos) cobre homogeneamente o espaço urbano, embora nalguns casos o acesso ao seu uso seja restrito (caso da Escola do 1º Ciclo do Valongo).

5.6.4. OUTROS EQUIPAMENTOS DE INTERESSE COLETIVO

Quer as sedes dos principais partidos políticos quer as associações socioprofissionais têm claramente a localização-padrão do centro da urbe (centralidade como fator decisivo), com a exceção da Delegação Regional da Ordem dos Médicos (Praceta das Águas Férreas), da U.G.T. localizada na Carapalha e da OCC situada na Av. de Espanha, por exemplo.

TURISMO

Verifica-se a procura recente de localizações das unidades hoteleiras para áreas marginais ao casco urbano – com exceção da unidade da Rua de Santiago (inconveniente); a preponderância e atração das pensões e residenciais pelo centro da cidade - com duas exceções presas a perfis de utilizadores bem definidos -, revela-se bastante significativa.

RELIGIOSO

Ao incluir os locais históricos de culto apostólico romano – constata-se que, com exceção das igrejas do Cansado e do Valongo, formam um quase anel em redor do centro; no caso dos outros cultos, a dimensão necessária – numa perspetiva de utentes *versus* consequente disponibilidade financeira, determina o tipo e localização de instalações (alugadas ou próprias).

5.6.5. TERCIÁRIO (COMÉRCIO E SERVIÇOS)

COMÉRCIO DIÁRIO E/OU OCASIONAL

No caso do sector “Mercearias e Minimercados” e “Cafés e Restauração” para além da esperada distribuição homogénea dos primeiros pela proximidade da função habitar, não se encontrou uma distribuição-padrão no caso da restauração; apenas uma quantificação sobre as unidades “Cafés” e uma curiosidade comparativamente relevante: em Castelo Branco existem cerca de 320, ou seja, um por cerca de 112 habitantes, o que se constitui como um número de potenciais consumidores muito baixo; esta realidade replicará uma tradição de comportamentos sociais, lembrando que, em 1946, o número de tabernas era “...de mais de cem...”?

As grandes superfícies comerciais (supermercados e hipermercados) ocorrem sobretudo na proximidade da ALECB (quatro) e junto ao nó da Av. da Europa com a R. da Graça (duas) e destinam-se principalmente a consumidores externos à cidade (constatação do inquérito aos



hábitos de consumo dos albicastrenses); as outras três unidades – incluindo o Mercado municipal, têm como mercado-alvo primário o consumo interno da urbe.

Dos quatro centros comerciais, dois ocorrem em localizações centrais – dentro da previsibilidade deste tipo de estrutura comercial sendo que os restantes dois se localizam periféricamente à cidade (ALECB), aproveitando sinergias com uma grande superfície comercial.

As discotecas e bares surgem na zona das Ruas de S. Sebastião e dos Ferreiros/Stª Maria, Rua dos Cadetes de Toledo e Amieiro de Baixo, sendo que uma das unidades, pela sua necessidade de maior espaço, se instalou em espaços com outro uso anterior (armazéns) junto à estação dos caminhos-de-ferro.

A localização das floristas, na sua maioria, está dependente da dos intervenientes do processo funerário e as treze livrarias distribuem-se quase homoganeamente no tecido urbano, embora grande parte apresente atividades complementares (papelaria, p.e.) e tenha sido incluída apenas pela venda de manuais escolares.

As perfumarias, as lojas de artigos de telecomunicações e as de produtos informáticos e afins ocorrem, maioritariamente, numa localização central, sendo que, no caso destas, também surgem em zonas de grande densidade populacional e maioritariamente mais recentes (Qtª Pires Marques e Carapalha).

COMÉRCIO EXCECIONAL

As ourivesarias/joalharias revelam um padrão de localização central bem definido, com exceção das três localizadas nos centros comerciais situados a oeste, tal como as lojas de decoração e das quatro unidades situadas nos centros comerciais referidos e em Montalvão e das três localizadas na Qtª Pires Marques.

As lojas de mobiliário – que necessitam normalmente de boas áreas para exposição dos produtos - procuram geralmente zonas das cidades com valores imobiliários de compra/aluguer reduzidos com a consequente concentração deste tipo de comércio. Em Castelo Branco, a sua distribuição é dispersa, com um padrão heterogéneo.

SERVIÇOS PESSOAIS

As agências bancárias, em castelo Branco, localizam-se, esmagadoramente, na orla da Devesa – com pequenos prolongamentos para as três avenidas de escala principal que aí entroncam e no pequeno núcleo da zona da Praça Rainha Dª Leonor; a ocorrência da agência da Carapalha é por isso perfeitamente atípica.

As agências seguradoras não seguem o mesmo padrão das agências bancárias. A sua localização preferencial é o centro da cidade, mas a sua distribuição é dispersa, prolongando-se para este (Qtª Pires Marques) e para sul (Qtª da Carapalha). O caso dos cabeleireiros e das lavandarias é semelhante, apesar da maior oferta no primeiro caso, e da menor oferta no segundo.

As oficinas de reparação automóvel localizam-se naturalmente na proximidade das saídas/entradas principais da cidade. Salvo algumas unidades dispersas, consistem sobretudo em três núcleos distintos: o núcleo da ALECB, o núcleo do Valongo (junto ao cruzamento da Rua da Circunvalação com a Rua do Complexo Desportivo), e o núcleo Av. Gen. Humberto Delgado/Amieiro de Baixo.

Com exceção daquele localizado na Estrada de Montalvão, os ginásios particulares ocupam a zona central da cidade – quatro na proximidade da Qtª da Granja, um no edifício do Mercado Municipal e outro na Rua Eng. Frederico Ulrich. No caso dos oculistas e lojas de ótica a preferência pela proximidade com a Devesa intensifica-se, com exceção das três unidades localizadas em centros comerciais e de uma localizada na Qtª das Violetas.

SERVIÇOS ESPECIAIS

Os escritórios de advogados encontram-se concentrados na zona central da cidade em quatro grandes núcleos, próximos dos dois tribunais: o núcleo da Rua João Carlos Abrunhosa e imediações, o da Rua João de Deus/Av. Gen. Humberto Delgado, o da Rua da Srª da Piedade e o da Av. 1º de Maio/Rua de Santiago; também surgem mais onze escritórios disseminados no restante tecido urbano: Qtª das Pedras, Valongo, Granja, Qtª Pires Marques e Rua Engº Frederico Ulrich.

As agências funerárias apenas surgem no eixo Rua de S. Sebastião/Rua Ruivo Godinho (cinco), Bonfim (duas), Carapalha (Uma), Rua de Dadrá (uma), Rua Dr. Herman (uma) e Rua da Quinta do Amieiro de Baixo, portanto, sem padrão definido.

As agências imobiliárias ocorrem na metade oriental da cidade com predominância do centro e Qtª Pires Marques e as agências de viagens – com exceção das duas unidades situadas na ALECB e na Qtª do Dr. Beirão, têm localização central.

Padrão de localização semelhante ao das agências imobiliárias têm os gabinetes de contabilidade e/ou apoio fiscal, embora estes, em maior número, mostrem um núcleo significativo na Granja e ocorrências dispersas em vários pontos da cidade: Carapalha, Qtª das Violetas e Estrada do Salgueiro.

Por fim, os serviços-auto e de aluguer de ligeiros estão também localizados na parte central da cidade, com exceção dos que estão situados na M233, a nordeste da cidade.



5.6.6. I.Q.A.U. (INDICADORES DE QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO)

Os elementos recolhidos referentes à qualidade do ambiente urbano reforçam a importância do centro da cidade como local de maior oferta. As papelarias estão distribuídas de forma homogênea pela cidade, com exceção da Qtª Pires Marques, do Bonfim, da Boa Esperança, do Vale do Romeiro, do Valongo e da ALECB.

Os postos telefônicos públicos existentes (considerando apenas os instalados em espaços de uso público) concentram-se na sua totalidade no centro da cidade, na zona envolvente à Devesa.

Os jardins relvados distribuem-se igualmente pelo tecido urbano de modo homogêneo, à exceção do Valongo e da ALECB.

5.6.7. POPULAÇÃO

De um modo geral, a análise da distribuição da população residente pela cidade de Castelo Branco demonstra que, à medida que progredimos na escala etária, verificamos uma transição das zonas periféricas para o centro da cidade.

A população residente entre os 0 e os 4 anos está em considerável maioria concentrada em 5 núcleos distintos: norte da Qtª Pires Marques, Qtª da Carapalha, Disco de Cima, Qtª do Dr. Beirão e Qtª da Granja.

Entre os 5 e os 9 anos, a maioria da população está ainda concentrada em três núcleos principais: norte da Qtª Pires Marques, Carapalha e Qtª da Granja. Entre os 10 e os 13 anos a população está mais dispersa, ainda que com uma ligeira maioria para os três núcleos referidos.

No caso das faixas etárias entre os 14 e os 19 anos e entre os 20 e os 24 anos a população está distribuída uniformemente por toda a cidade. Contudo, ao observar o quadro da população residente com mais de 65 anos de idade, constatamos uma inversão do paradigma de localização, agora localizado maioritariamente no centro da cidade, em particular na zona envolvente à Devesa.

5.6.8. OUTROS

Relativamente à localização dos armazéns, depósitos de materiais e fábricas no tecido urbano é demonstrativa da preferência pelas zonas periféricas da cidade, em especial pela ALECB.

5.6.9. MAPAS INTEGRADOS

O presente subcapítulo é dedicado ao cruzamento de alguns dados constantes nos quadros anteriores com as tendências de localização da população residente. Complementa por esse motivo a informação recolhida, ao clarificar proximidade dos equipamentos de utilização coletiva estudados e a população respetiva. O subcapítulo foi dividido em quatro partes: a primeira, relativo ao Verde de Estadia, recreio e lazer ao ar livre, a segunda, à Solidariedade e segurança social, a terceira, ao Ensino e formação profissional, e a quarta, relativa ao Desporto.

POPULAÇÃO RESIDENTE / VERDE DE ESTADIA, RECREIO E LAZER AO AR LIVRE

De um modo geral podemos concluir que a localização do Verde de Estadia, recreio e lazer ao ar livre, não acompanha os padrões de localização da população residente. A preferência pela zona centro/este da cidade não é correspondentes aos padrões de localização da população, tanto no caso dos habitantes mais jovens, como no caso dos habitantes adultos e idosos.

Quando comparada a localização dos Espaços de recreio infantil (0-5 Anos) com a localização da população residente entre os 0 e os 4 anos, verificamos que a primazia dada ao centro da cidade se encontra desfasada com os grandes núcleos de concentração da população mais jovem. Caso flagrante é o da Carapalha, com apenas um espaço de recreio para toda a população aí residente.

Os Espaços de recreio infantil (6-9 Anos) disponíveis encontram-se na sua quase totalidade na proximidade da Qtª da Granja, com a única exceção daquele situado na Carapalha. Tendo em conta a população residente entre os 6 e os 9 anos de idade, verificamos que apenas um dos três núcleos principais de localização tem proximidade com este tipo de Equipamento de utilização coletiva. Tanto a Qtª Pires Marques, como a zona envolvente à Devesa e como o Valongo não dispõem de qualquer Espaço de recreio infantil deste tipo. Os casos dos Espaços de recreio juvenil (10-13 Anos) e dos Espaços para idosos e adultos são semelhantes em termos de distribuição, com a agravante de existirem em menor número.

POPULAÇÃO RESIDENTE / SOLIDARIEDADE E SEGURANÇA SOCIAL

Como podemos observar, pela distribuição das creches pela cidade e pelos seus respetivos raios de influência, existem dois importantes núcleos de localização da população residente entre os 0 e os 4 anos de idade (Qtª Pires Marques e Carapalha) que não estão abrangidos por estes equipamentos.



POPULAÇÃO RESIDENTE / ENSINO E FORMAÇÃO PROFISSIONAL

Como é possível verificar, através do estudo da localização dos Jardins de infância, Estabelecimentos de ensino do 1º, 2º e 3º ciclos, estabelecimentos de ensino secundário e dos seus raios de influência, praticamente toda a população está abrangida, com exceção de uma pequena porção da população residente no Valongo.

No caso dos estabelecimentos de ensino profissional e tecnológico, observamos que a concentração destes equipamentos na zona este da cidade acompanha a tendência de ocupação da população residente entre os 20 e os 24 anos. No caso dos estabelecimentos de ensino superior politécnico, com exceção da Escola Superior de Comunicação, constatamos que a preferência pela zona oeste da cidade não corresponde à localização da população correspondente, dispersa pelo centro, este e sul da cidade.

POPULAÇÃO RESIDENTE / DESPORTO

Analisando a localização dos Campos de pequenos jogos, verificamos que a sua distribuição acompanha de uma forma geral a tendência de ocupação, tanto no caso da população residente entre os 5 e os 9 anos de idade com na população residente entre os 10 e os 13 anos. Verifica-se, no entanto, que, para as duas faixas etárias em questão, não existem equipamentos deste tipo localizados na zona central da cidade, em particular nas Zonas Históricas, e nas zonas da Quinta da Fonte Nova, do Bonfim, da Qtª do Dr. Beirão e do Valongo. A inexistência de Campos de pequenos jogos na zona central da cidade agrava-se, quando contraposta às tendências de localização da população residente entre os 14 e os 19 anos de idade e entre os 20 e os 24 anos de idade, uma vez que habitam em maior número esta zona da cidade.

Através da análise da localização dos Espaços para manutenção física, e mesmo considerando a rede de percursos pedonais da ZUL (Parque de Lazer), verifica-se que a concentração de equipamentos deste tipo na zona oeste da cidade se encontra muito desfasada do local de residência preferencial da população entre os 20 e os 24 anos de idade e com mais de 65 anos.

5.7. INDICADORES QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS

O presente subcapítulo cumpre o disposto no RJIGT, que obriga os IGT à apresentação destes quadros, a fim de dar suporte às permanentes avaliações promovidas pelas diversas entidades da administração, da adequação e concretização da disciplina consagrada nos programas e planos territoriais por si elaborados.

A complexidade da elaboração do PGUCB auto exigida pela equipa técnica que o executou – muito para além do exigido pelo quadro legislativo nacional que define 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 dos IGT), obrigou à apresentação de uma multiplicidade de dados distribuída pelo seu Relatório e pelos quatro Anexos que o complementam.

Foi dividida esta matéria em dois quadros complementares: o primeiro condensa os parâmetros globais comuns em urbanismo e nos programas e planos territoriais e, o segundo, discrimina para toda a área de intervenção do PGUCB, outros sectores e respetivos componentes principais, tendo em vista, não só um maior conhecimento da realidade albacastrense através de uma abordagem numérica, como um melhor suporte da avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada neste Plano territorial, da contribuição particular para o conhecimento do estado do ordenamento do território da cidade e do respetivo Relatório quadrienal.

Os conceitos técnicos utilizados são os adotados pelo INE e pelo quadro normativo que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, a utilizar pelos IGT. Para verificar propostas e projeções – não incluídas nestes quadros, dever-se-á consultar o Relatório ou os Anexos do presente PGUCB.

Apesar da recente publicação pelo INE dos dados preliminares dos V e VI Recenseamentos Gerais da Habitação, efetuados em meados do presente mês de junho de 2021, dada a premência da entrega definitiva da revisão do PGUCB – porque, pelo menos, o tratamento dos novos dados obrigaria a um atraso de cerca de seis meses, optou-se pela sua não inclusão no Relatório do trabalho, exceção feita ao respetivo Capítulo 04 – “População”.

Este facto demonstra, por si só, a emergência de em 2022, a CMCB efetuar, como se encontra legislado pelo RJIGT, do “Relatório de avaliação sobre o estado do território da cidade de Castelo Branco”, contributo para os REOT concelhio e nacional.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS GLOBAIS DA REVISÃO DO PGUCB							
CONCEITOS TÉCNICOS		REF ^a	UN.	2001	2011	2019_22	OBSERVAÇÕES
ÁREA DE INTERVENÇÃO	Bruta	As	ha		1 328,0	1 467,2	(**)
	Líquida				771,7	913,3	(**)
TOTAL GLOBAL	Edifícios		un.	5 923	6 208	6 488	(*)
	Alojamentos (fogos)	f		16 380	18 712	20 407	(*)
	Famílias clássicas residentes anuais		nº	10 948	13 690	-	
	Habitantes residentes anuais				34 431	35 910	(*) Em março de 2021, 33 633
ÁREAS BRUTAS	Implantação do edificado	∑ Ai	ha	147,8	152,2	171,7	(*)
	Construção do edificado	∑ Ac		397,1	409,3	437,4	(*)
	Prediais públicas		ha			329,0	(*)
	Prediais privadas					771,0	(*)
	Equipamentos de utilização coletiva	EUC				113,6	(*)
VOLUME	Volumetria total	∑ V	10 ³ .m3	1 164,8	1 178,2	1 356,9	(*)
PARÂMETROS	Densidade habitacional	Dhab	f/ha		14,09	13,91	(*)



URBANÍSTICOS BRUTOS	Densidade populacional	D	hab/ha		25,92	24,48	(*) Em março de 2021, 22,94	
	Índice de ocupação do solo	lo	%		11,46	11,70	(*)	
	Índice de utilização do solo	lu	-		30,82	29,81	(*) Adimensional	
	Índice volumétrico	lv	m³/m²	7,88	7,74	7,90	(*)	
QUALIFICAÇÃO PERCENTUAL (Sobre o total das áreas brutas das ZU's)	Prediais públicas		%			23,8	(*)	
	Espaços centrais	ZUH				2,7	(*)	
		ZUM					2,2	(*)
	Espaços habitacionais	ZUC					23,2	(*)
		ZUR					30,4	(*)
		ZUP					8,9	(*)
	ZU de baixa densidade (ZUMC)	ZMC				2,9	(*)	
	Espaços da ALECB (nº 1 e nº 2)					20,8	(*)	
	Outras atividades económicas					21,7	(*)	
	Espaços verdes de utilização coletiva					5,6	(*)	
	Outros espaços verdes					3,8	(*)	
	Equipamentos de utilização coletiva	EUC				8,2	(*)	
Espaços urbanos de utilização coletiva	EUUC				0,9	(*) Espaços vivência exterior		
UOPG-UE (Unidade de Execução)			ha			99,66	(*) 10 UOPG-UE's	

Notas: - Para uma análise mais minuciosa por Zona urbana de Castelo Branco e por intervalos de tempo mais curtos, consultar o "Anexo A - Quadros de valores dos censos de 2001 e de 2011" "Anexo B - Quadros de valores urbanísticos", "Anexo C - Quadros de áreas dos equipamentos de utilização colectiva (EUC)" e "Anexo D - Quadros da dinâmica funcional" do presente Relatório.

(*) - Levantamento/Proposta do PGUCB - 2016 (**)- Estimativa/Valor preliminar (***) - Não referenciado por qualquer Censo ou pelo PGUCB

QUADRO 5.7. - 01 Fonte: PGUCB e INE

O quadro dos Indicadores qualitativos e quantitativos globais da revisão do PGUCB abaixo inserido, também sintetiza os que estão presentes e distribuídos na generalidade das disposições do PGUCB, nomeadamente no *Relatório* e respetivos *Anexos*, no *Regulamento*, na "Planta de zonamento - D 01" e na "Planta de condicionantes - D 02". nos valores abaixo discriminados, não se encontram considerados os valores propostos pelo PGUCB.

INDICADORES QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS GLOBAIS DA REVISÃO DO PGUCB									
CONCEITOS TÉCNICOS			REF ^a	UN.	2001	2011	2019	OBSERVAÇÕES	
EDIFICADO	Alojamentos	1 - 2		nº		4 460		(*)	
		≥ 3				1 484			
		Outros					98		
	Tipologia	Habitação isolada		nº		1 974			
		Habitação geminada				1 521			
		Habitação em banda				2 548			
	Número de pisos	1 - 2		nº		3 808			
		3 - 4				1 490			
		≥ 5				745			
	Data de construção	< 1919		nº	538	231			
		1919 - 1945			539	417			
		1046 - 1960			709	830			
		1961 - 1970			599	603			
		1971 - 1980			705	937			
		1981 - 1990			1 119	1 025			
		1991 - 1995			431	553			
		1996 - 2000			540	616			
		2001 - 2005				462			
		2006 - 2011				348			
	2012 - 2016 - 2019						153		
	Usos	Exclusivamte. residenciais		nº		5 161			
Principalm. residenciais					809				
Principalmte. ã residenciais					76				
Estrutura	Betão armado		nº	2 131	3 817				
	Alvenaria com laje				1 330				
	Alvenaria sem laje			2 623	724				
	Adobe ou pedra solta			446	162				
	Outro tipo estrutura			3	21				
ALOJAMENTOS	Atributo	Residência habitual		nº		13 495			
		Com proprietário ocupante			7 799	9 858			
		Arrendado			2 594	2 996			
	Condição	Aloj. familiares		nº		18 781			
		Aloj. familiares clássicos				18 765			
		Aloj. familiares ã clássicos				16			
		Aloj. familiares vagos				1 786			
	Infraestruturação	Com eletricidade		nº	10 691	11 170			
		Com água canalizada			10 655	13 453			
		Com retrete			10 476	13 446			
Com esgotos				10 568	13 457				
Com banho				10 487	13 363				



	Tipologias	Divisões	1 - 2	nº	278	183					
			3 - 4		2 814	3 028					
		Área bruta	< 50	nº		912					
			50 - 100		4 619						
			101 - 200		7 021						
			> 200		913						
Estacionamento	= 1	nº		3 210							
	= 2		1 326								
	≥ 3		536								
FAMÍLIAS CLÁSSICAS	Pessoas	1 - 2	nº	4 901	7 517						
		3 - 4			5 736						
	Desempregados	= 0	nº	9 488	3 882						
		= 1		3 977							
		> 1		12 098							
	Idade	< 15	nº	3 512	176						
≥ 65		2 578		1 414							
NÚCLEOS FAMILIARES	Filhos não casados	= 1	nº	2 493	4 225						
		= 2		1 754	2 324						
	Netos não casados	= 1		68							
		= 2		51							
HABITANTES RESIDENTES	Estrutura etária	0 - 4	nº	1 572	1 691						
		5 - 9		1 579	1 665						
		10 - 13		1 380	1 448						
		14 - 19		2 264	2 150						
		20 - 24		2 301	2 024						
		25 - 64		16 863	19 961						
		≥ 65		4 051	5 491						
	Frequência do ensino	1º CEB	nº	1 480	1 506						
		2º CEB		872	854						
		3º CEB		1 057	1 436						
		ES		1 460	1 686						
		CM			113						
		CS		1 846	2 009						
	Grau de escolaridade	Iliterado	nº		954						
		1º CEB		6 076							
		2º CEB		3 161							
		3º CEB		5 541							
		ES		5 445							
		CM		293							
	Caracterização laboral	1º Emprego	nº		342						
		À procura de novo emprego		865	1 433						
		Empregados		14 679	15 952						
		Pensionistas ou reformados		4 626	6 631						
	Sector de atividade	Sem atividade económica	nº	14 382	11 564						
		Sector primário		261	238						
		Sector secundário		3 857	3 179						
		Sector terciário		10 538	12 550						
Local da atividade	Trabalho no concelho de CB	nº	12 513	7 526							
	Estudam no concelho de CB		4 701	13 960							
AREAS PÚBLICAS	Equipamentos de utilização coletiva (EUC)	Administração	A	ha			8,79	(*)			
		Equipamento cultural	C				8,37	(*)			
		Equipamento desportivo	D				32,68	(*)			
		Equipamento de ensino e Formação profissional	E				41,63	(*)			
		Equipamento de turismo	H				0,26	(*)			
		Equipamento judicial	J				3,93	(*)			
		Mercados e feiras	M				3,47	(*)			
		Segurança pública e Proteção civil	P				3,43	(*)			
		Saúde e solidariedade e Segurança social	S				23,87	(*)			
		Transporte, Abastecimento e Comunicações	T				7,33	(*)			
		Indiferenciado	I				22,31	(*)			
		Circulação	Rodovias				ha			137,15	(*)
			Ciclovias							1,66	(*)
			Ferrovias							8,46	(*)
			Passeios							161,13	(*)
			Vias pedonais							2,35	(*)
Outras vias	52,64		(*)								
Parqueamento público					35,59	(*)					
AREAS DE CONSTRU-	Habitação	Σ Ac	ha			380,46	(*)				
	Terciário					437,40	(*)				



ÇÃO	Indústria					23,15	(*)
	Armazenagem					10,68	(*)
	Garagens					7,36	(*)
	Áreas de apoio					25,86	(*)
PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO	Reserva Agrícola Nacional (desclassificada)	RAN	ha			19,90	(*)
	Reserva Ecológica Nacional	REN				25,44	(*)
	Proteção e conservação					25,30	(*)
PROTEÇÃO E CONSERVAÇÃO	Espaços verdes de proteção e enquadramento		ha			50,73	36 espaços
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	Parque urbano estruturante	PUE				85,85	(*) 2 parques
	Parque urbano complementar	PUC				15,57	(*) 5 parques
	Jardim público					15,61	118 jardins públicos
	Lago integrado					2,73	(*) 5 lagos
OUTROS ESPAÇOS VERDES	Espaço de Logradouro	L	ha			3,29	33 espaços
ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (EUUC)	Espaços de vivência exterior	V1	V	ha		1,57	(*) Recreio infantil (3-5)
		V2				0,82	(*) Recreio infantil (6-9)
		V3				0,64	(*) Recreio juvenil (10-16)
		V4				0,50	(*) Espaços idosos/adultos
		V5				6,14	(*) Convívio/encontro
		V6				1,46	(*) Hortas urbanas
		V7				0,23	(*) Parque merendas
<p>Notas: - Para uma análise mais minuciosa por Zona urbana de Castelo Branco e por intervalos de tempo mais curtos, consultar o "Anexos A - Quadros de valores dos censos de 2001 e de 2011", "Anexo B - Quadros de valores urbanísticos", "Anexo C - Quadros de áreas dos equipamentos de utilização coletiva (EUC)" e "Anexo D - Quadros da dinâmica funcional", do presente Relatório.</p> <p>- Os valores das áreas apresentados referem-se apenas a espaços existentes e não aos espaços propostos.</p> <p>(*) - Levantamento/Proposta do PGUCB (**) - Estimativa/Valor preliminar (***) - Não referenciado por qualquer Censo ou pelo PGUCB</p>							

QUADRO 5.7. - 02 Fonte: PGUCB e INE

5.8. NORMAS A VERTER EM REGULAMENTOS MUNICIPAIS

A compartimentação que atualmente a legislação em vigor estabelece nos domínios do "Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial" (RJGT) e do "Regime jurídico da urbanização e edificação" (RJUE) e demais normativas complementares, impede que se possam estabelecer, nos Regulamentos dos Planos de urbanização ou gerais de urbanização, regras gerais, coerentes, consistentes e uniformizadoras para o respectivo perímetro urbano, que permitissem que as Câmaras municipais estabelecessem padrões que conduziram a uma melhoria e qualificação adequada do espaço urbano, de modo a transformá-lo, progressivamente, menos agressivo, portanto, mais agradável e seguro, ambiental, paisagística, urbana e arquitetonicamente, permitindo o seu usufruto sem estorvos o barreiras.

As normas referidas apontam clara e inequivocamente para a vertedura das regras específicas do âmbito e no domínio da urbanização e da edificação de aplicação generalizada na área do Município, em Regulamento autárquico.

A Câmara Municipal de Castelo Branco (CMCB), na sua estrutura normativa da área de ação do ordenamento do território e do urbanismo, dispõe de quatro Regulamentos municipais, a saber:

- Regulamento municipal de toponímia e numeração de polícia (RMTNP);
- Regulamento municipal de recuperação de habitações na zona histórica (RMRHZH);
- Regulamento municipal sobre estacionamento e garagens (RMEG);
- Regulamento municipal de urbanização e edificação (RMUE).

Se o primeiro se encontra, pelo seu âmbito e natureza, excluído, *ab initio*, dos objectivos do presente texto, os dois seguintes encontram-se devidamente enquadrados e legitimados, para o perímetro do PGUCB, não só pelas suas linhas estratégicas enunciadas no presente Relatório, mas, sobretudo, pelas disposições contidas no seu Regulamento.

Restam assim, as disposições propostas pelo PGUCB, passíveis de constar no RMUE, que, caso beneficiem da consideração, do acordo e da anuição da edilidade, possam ser apresentadas e, conseqüentemente, legitimadas pela aprovação da Assembleia municipal.

Tematicamente, seguem-se as formulações das propostas constantes da expressão das necessidades sentidas pela equipa que elaborou o presente PGUCB:

- Afixação e inscrição de publicidade:

- Permissão da instalação de elementos publicitários a cutelo, desde que os mesmos se encontrem a mais do que 2,40 m do pavimento, independentemente dos materiais utilizados;
- A instalação de painéis e de outros elementos publicitários é permitida apenas quando tenha por condicionamentos:
 - a) A preservação dos sistemas de vistas;
 - b) A preservação e valorização dos espaços públicos;
 - c) A valorização dos imóveis qualificados como notáveis, de interesse ou de conjunto;
 - d) A preservação e valorização da imagem das características das respetivas Zonas urbanas e dos Espaços de infra-



- Serão interditas empenas cegas viradas para a via pública ou em que a superfície de vãos seja inferior a 5% do total da empena.
 - As obras de edificação ficam sujeitas à não superação das cotas de elevação da soleira em mais do que 0,80 m, medidos pela tangente horizontal do arruamento de servidão principal no ponto médio da largura da parcela, com exceção das situações tecnicamente justificáveis e aceites e aprovadas pela Câmara Municipal.
- Obras de edificação:
- Serão permitidas sem outras exigências adicionais, as obras de conservação ou de reconstrução, desde que, cumulativamente, se verifiquem as seguintes condições:
 - a) Condicionamento à envolvente urbana;
 - b) Atenuação com as desconformidades com o presente regulamento;
 - c) Manutenção dos usos da edificação;
 - d) Não contradição com quaisquer interesses públicos e/ou urbanísticos, para a respectiva Zona urbana (ZU), nos termos do Regulamento do PGUCB.
- Incentivos fiscais:
- Adoção de medidas de incentivos fiscais (por exemplo, escalas regressivas de taxas e/ou isenção total ou parcial de I.M.I. para os proprietários das Zonas urbanas históricas mistas – ZUH ou ZUM que optem pelas modalidades de obras de restauro, conservação, reabilitação ou reconstrução nas intervenções nos edifícios classificados como de nível 1 a 3 e, em todo o perímetro urbano para as intervenções de reintegração da traça da Zona urbana em edifícios dissonantes).

5.9. CONCLUSÕES

5.9.1. FINALIDADES E OBJETIVOS

- Preservar, requalificar ambientalmente com atenuação de desconformidades e valorizar dos pontos de vista socioculturais e turísticos, as Zonas Históricas;
- Qualificação ou requalificação do espaço urbano;
- Sustentar o desenvolvimento urbano através de intervenções integradoras e multidisciplinares;
- Adquirir bolsas de terrenos e de edifícios, que permitam a resolução pontual de problemas de gestão urbanística, de prossecução de instalação de equipamentos de uso e interesse urbanísticos e/ou execução de programas municipais;
- Continuar a política de diversificação da indústria;
- Garantir condições especiais para as indústrias ligadas aos sectores alimentar, têxtil, de equipamentos elétricos e de ótica ao mercado do “frio”;
- Viabilizar atividades industriais em risco;
- Preservar e permitir a instalação de unidades industriais de pequenas dimensões no tecido urbano – compatíveis com a habitação e que não exijam vias e/ou acessos para veículos de grandes dimensões e pequenos armazéns no tecido urbano;
- Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética e da utilização de fontes de energia renovável;
- Inverter os índices deficitários de espaço público.

5.9.2. AÇÕES

GLOBAIS:

- Reativação do Gabinete de Estudos e Planeamento, da CMCB, apenas para intervenção na cidade de Castelo Branco (estudos, coordenação e implementação), dotando-o de um núcleo técnico multidisciplinar na área do urbanismo;
- Instituição de um Gabinete Técnico das Zonas Históricas (extensível ao concelho, eventualmente), especializado em intervenções urbano/arquitetónicas – no espírito da Carta de Veneza, e sociais, para apoio e acompanhamento das diversas ações públicas e particulares;
- Idem, de um núcleo de paisagismo na estrutura orgânica institucional da CMCB;
- Manutenção das taxas reduzidas do IMI;



- Elaboração em 2022 do “Relatório de avaliação sobre o estado do território da cidade de Castelo Branco”, conforme disposto no RJIGT (vide ações propostas no *Capítulo 01* do presente Relatório).

OUTRAS:

- Aquisição dos seguintes terrenos:
 - Do proposto Parque urbano estruturante da Qtª do Jardim (PUE 2.2), que ainda não se encontram na posse da CMCB;
 - Do proposto Parque urbano complementar da Qtª da Palmeira (PUC 04);
 - Do proposto Parque urbano complementar do Vale do Romeiro/Lagar do Burro (PUC 07);
- Revitalizar populacional e funcionalmente as áreas do casco urbano central, especialmente as ZUH;
- Qualificação e modernização do espaço público da área urbana intramuralhas;
- Insistência e reforço da exigência na melhoria dos projetos de arquitectura para a cidade;
- Indução de disposições regulamentares enquadradoras e dissuasoras de projetos que contribuam para a desqualificação do edificado e dos espaços públicos;
- Integração das diversas áreas de atuação nos projetos e programas no espaço público: arquitectura, urbanismo, paisagismo, sistema viário, sistema pedonal, ciclovias, construção de edificado, e mobiliário e sinalização urbanos;
- Medidas administrativas para a integração das diversas áreas de atuação e intervenção nos projetos e programas no espaço público: obras de construção, paisagismo e sistema viário, principalmente;
- Reformulação, reordenamento e obras de construção do CIJE, de modo a permitir o prolongamento da Rua do Arressário até à Rua da Colina do Castelo,
- Continuação das ações de libertação, de restauro e recuperação, e de requalificação das muralhas do Castelo;
- Requalificação da área envolvente do Chafariz de S. Marcos;
- Restauro da Igreja de Stª Maria do Castelo;
- Promoção da procura de habitação na zona histórica, designadamente por casais jovens;
- Promover o património natural e cultural (construído e não construído) da cidade e do concelho;
- Incrementar divulgação e ações de promoção e implementação de turismo cultural, temático, de natureza ou de experiencição;
- Criação de um Centro de Artesanato, a funcionar próximo do Centro Cívico e/ou no núcleo histórico, ou noutro local com maior atividade turística (próximo da Praça Luís de Camões, por exemplo);
- Valorizar o percurso da Rua do Mercado até ao início da Av. da Piscina, junto ao caminho pedonal de ligação à Rua da Granja (Castelo Sul) – equipamento, miradouro e mobiliário urbano, aproveitando as excelentes condições paisagísticas e a orientação solar privilegiada;
- Vedar o recinto do Castelo, a fim de evitar as ações de vandalismo noturno sobre instalações e equipamentos;
- Preservação de algumas memórias da “arqueologia industrial” de Castelo Branco e, especialmente de um dos seus elementos simbólicos mais significativos: as suas chaminés;
- Prever, no futuro PP para a ZUR 7, o prolongamento dos armazéns a sul da Qtª do Moinho Velho, ao longo do caminho-de-ferro até ao Bairro do Disco;
- Retirada das garagens/oficinas dos Transportes Urbanos Coletivos de Castelo Branco (TUCAB) das atuais instalações no Amieiro e sua fixação definitiva na ALECB;
- Idem, das instalações dos armazéns-oficinas, da CMCB da Av. do Empresário para a ALECB.

5.10. LEGISLAÇÃO, NORMATIVAS E ORIENTAÇÕES APLICÁVEIS

Como legislação enquadradora dos trabalhos do PGUCB referentes ao presente capítulo (incluindo os regimes jurídicos, as servidões administrativas e restrições por utilidade pública aplicáveis às regras de uso, de ocupação e de transformação do solo, na área delimitada pelo perímetro urbano do PGUCB), regulam-se e constituem-se atualmente e no tempo da sua feitura, pelo disposto na legislação vigente adiante discriminada:



EDIFÍCIOS:

- Decreto-Lei nº 38 382/51, de 07 de agosto - Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU)
- Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto – Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE); inclui o de Habitação (REH) e o de Terciário (RECS)
- Decreto-Lei nº 118/2019, de 17 de setembro – Regime jurídico de urbanização e edificação (RJUE)
- Decreto-Lei nº 38 382/51, de 07 de agosto - Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU)
- Decreto-Lei nº 68-A/2015, de 30 de abril - 1ª Alteração ao Decreto-Lei nº 118/2013 (SCE)
- Decreto-Lei nº 129/2002, de 11 de maio - Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (RRAE)
- Decreto-Lei nº 96/2008, de 09 de junho - 1ª Alteração ao Decreto-Lei nº 129/2002 (RRAE)
- Decreto-Lei nº 194/2005, de 14 de setembro - 2ª Alteração ao Decreto-Lei nº 118/2013 (SCE)
- Decreto-Lei nº 224/2015, de 09 de outubro – Regime Jurídico de Segurança contra Incêndios em Edifícios (RJSCIE)
- Decreto-Lei nº 79/2006, de 04 de abril – Regulamento Sistemas Energéticos de Climatização (RSECE)
- Decreto-Lei nº 80/2006, de 04 de abril – Regulamento Características Comportamento Térmico (RCCTE)
- Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho – Reabilitação de edifícios
- Decreto-Lei nº 11/2023, de 10 de fevereiro – Licenciamento de projectos ambientais (revoga uma série de outros documentos legislativos)
- Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho – Reabilitação de edifícios
- Portaria nº 1110/2001, de 19 de setembro – Regula a apresentação de projetos acústicos
- Portaria nº 3897/2005, de 5 de abril – Projetos de intervenção em espaço rural
- Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro – Regulamento técnico do SCIE – Decreto-Lei nº 224/2015 (RJSCIE)

ATIVIDADES INDUSTRIAIS:

- Decreto-Lei nº 169/2012, de 01 de agosto – Sistema de Indústria Responsável (SIR)
- Decreto-Lei nº 73/2015, de 11 de maio – 1ª alteração ao Decreto-Lei nº 169_2012 (SIR)
- Decreto-Lei nº 127/2013, de 30 de agosto – Regime Jurídico das emissões industriais e produção de resíduos
- Decreto-Lei nº 165/2014, de 05 de novembro, alterado pela Lei nº 21/2016, de 19 de julho
- Portaria nº 68/2015, de 9 de março

ACTIVIDADES DE TERCIÁRIO (Comércio e Serviços):

- Decreto-Lei nº 10/2015, de 16 de janeiro – Regime Jurídico de Acesso e exercício de atividades do terciário e restauração
- Decreto-Lei nº 21/2009, de 19 de janeiro – Regime Jurídico da Instalação e modificação dos estabelecimentos
- Decreto-Lei nº 48/2001, de 01 de abril – Regime Jurídico do Exercício de diversas atividades económicas
- Decreto-Lei nº 42/2008, de 27 de agosto – Regime Jurídico da Instalação e Modificação do Comércio
- Decreto-Lei nº 381/2007, de 14 de novembro (Classificação portuguesa de atividades económicas – CAE)
- Decreto-Lei nº 80/2017, de 30 de junho (Regime jurídico do empreendimentos turísticos – RJET)
- Decreto-Lei nº 9/2021, de 29 de janeiro (altera o Decreto-Lei nº 80/2017, de 30 de junho – RJET)
- Portaria nº 309/2015, de 25 de Setembro, rectificada pela Declaração de rectificação nº 49/2015, de 2 de novembro – Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos

IMÓVEIS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO:

- Lei nº 75/2013, de 12 de setembro (RJ das autarquias locais)
- Decreto-Lei nº 20 985, de 7 de março de 1932
- Decreto-Lei nº 28 468, de 15 de fevereiro de 1938
- Decreto-Lei nº 181/70, de 28 de abril
- Decreto-Lei nº 205/88, de 16 de junho
- Decreto-Lei nº 234/98, de 22 de julho
- Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (Regime jurídico da urbanização e edificação), com as alterações introduzidas pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro
- Lei nº 107/2001, de 8 de setembro (Lei de bases da política e do Regime de proteção e valorização do património municipal)
- Decreto-Lei nº 140/2009, de 15 de junho (RJ dos estudos projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados ou em vias de classificação)
- Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro (Procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural)
- Decreto-Lei nº 115/2011, de 5 de dezembro (1ª alteração do Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro)
- Decreto-Lei nº 265/2012, de 28 de dezembro (2ª alteração do Decreto-Lei nº 309/2009, de 23 de outubro)
- Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março
- Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (RJUE)

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO:

- Decreto-Lei nº 21 875, de 18 de novembro de 1932, alterado pelos Decretos-Lei nº 31 467, de 19 de agosto de 1941 e pelo Decreto-Lei nº 34 993, de 11 de outubro de 1945
- Decreto-Lei nº 28 468, de 15 de fevereiro de 1938
- Decreto-Lei nº 39 847, de 8 de outubro de 1954
- Decreto-Lei nº 40 388, de 21 de novembro de 1955
- Decreto-Lei nº 181/70, de 28 de abril
- Decreto-Lei nº 108/94, de 23 de abril



-
- Decreto-Lei nº 271/94, de 28 de outubro
 - Decreto-Lei nº 163/2006, de 08 de agosto – Regime de acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais (RAEE)
 - Decreto-Lei nº 125/2007, de 04 de outubro – 2ª alteração ao RAEE
 - Portaria nº 201/2019, de 12 de setembro – Aplica o RAEE aos deficientes motores