



REVISÃO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO 2024

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS
EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA





1. INTRODUÇÃO

Destina-se o presente documento a cumprir o disposto nas bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, cujo regime de coordenação e respetivo conteúdo documental se encontram definidos pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT).

Assim, foi efetuada a devida e cuidada análise das participações recebidas em sede de discussão pública no âmbito da Revisão do PGU de Castelo Branco (cujos trabalhos e elaboração serão adiante designados por RPGUCB), dando assim sequência ao previsto nos termos dos artigos 88º e 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, no processo iniciado pela deliberação do Executivo camarário do pretérito dia 20 de abril de 2018, (deliberação de iniciação da RPGUCB) de onde resultaram os quadros particulares de cada uma das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento.

Relembra-se o estipulado no nº 3, do artº 89º (“Discussão pública”) daquele Decreto-Lei, sobre esta fase do processo de aprovação:

«3 – A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.»

2. ÍNDICE GERAL

DOCUMENTO	LOCALIZAÇÃO	ZU	PÁG.
MyDoc 11 593	Zonas Urbanas Históricas e Casco urbano central	ZUH 1, ZUH 2 e ZUM 1	5
MyDoc 11 691	Rua Rodrigo Rebelo	ZUC 1	11
MyDoc 11 696	Rua da Mina da Cova do Gato	ZU MC	14
MyDoc 11 698	Variada	Várias	18
MyDoc 11 872	Rua Rodrigo Rebelo	ZUC 1	27
MyDoc 11 873	Quinta do Jardim/Horta da Fonte Nova	PUE 2.2 (Parque Urbano Estruturante proposto)	30
MyDoc 11 884	Barrocal	ZUR 11	32
MyDoc 11 913	Cruz de São Gens	ZU MC	34
	Cruz de São Gens	ZU MC (Planta Síntese)	
MyDoc 11 935	Quinta da Vaqueirinha	ZUP 3	38
MyDoc 11 942	Cruz do Montalvão (incluída no PPCMN)	ZUR 2	41
MyDoc 12 988	Zonas Urbanas Históricas	ZUH 1 e ZUH 2	46

Seguem-se as notas gerais (súmula), as análises, as ponderações, os esclarecimentos e as consequentes conclusões sobre o teor das participações:



3. RECLAMAÇÕES/OBSERVAÇÕES/SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO	
NOTAS GERAIS	
SÚMULA	
01	<p>Em relação ao item acima descrito, cumpre-nos informar e/ou dar nota:</p> <ul style="list-style-type: none">- O número de participações foi reduzido – 11 (sendo que uma reclamação se subdivide em 2 partes complementares); uma das exposições, entrada fora do prazo, foi, no entanto, considerada em função da pertinência do assunto relevado;- A maior parte das participações, como esperado, vem sugerir um aumento dos índices e parâmetros relativos ou a áreas de ocupação (<i>Io</i>) ou a áreas de construção (<i>Iu</i>) dos prédios de que são proprietários, reclamando, sobretudo e infundadamente, adiante-se, a interdição de construir nos denominados “Logradouros a manter” (quatro casos);- Também uma participação a solicitar a alteração de uma Zona urbana (ZU) e consequente expansão desta, de modo a englobar os prédios dos participantes, e não a inclusão destes no futuro Parque urbano estruturante proposto;- Outra exponente solicitava o englobamento das suas propriedades numa Zona urbana diferente, por, alegadamente, se sentir prejudicada com a inclusão daquelas na ZU adjacente proposta pelo atual PGUCB, cujos valores dos índices e parâmetros urbanísticos considerou serem inferiores;- Uma terceira participação é composta, quase exclusivamente, por considerações gerais subjetivas (não sustentadas) e infundadas, a refutar propostas da RPGUCB, manifestando apenas opiniões pessoais e sem qualquer outro objetivo que não a expressão individual do seu acordo ou desacordo;- Uma quarta exposição solicitava uma pequena alteração na delimitação do PP que incluía o seu prédio, de modo a satisfazer a possibilidade de edificação contemplada naquele PP, ora proposto para revogação no PGUCB;- De uma forma generalizada, é evidente a não leitura/consulta do Relatório da RPGUCB (e respetivos Anexos), e apenas, a leitura (muitas vezes muito incompleta) ou do Regulamento ou a observação da Planta de zonamento – D 01 (nalguns casos, incompletas ou mal interpretadas), o que ocasiona participações pouco sustentadas;- Invocação, num caso, da eventual dificuldade de operacionalização da aplicação do Regulamento da RPGUCB por parte da CMCB, esquecendo que esta também participou na elaboração daquele e a análise da Comissão de acompanhamento, composta pela CCDRC e pelas entidades competentes para a emissão de pareceres no âmbito do RJGT e do ordenamento do território, para não invocar a experiência do autor da RPGUCB nesta matéria;- Uma das exposições, de um promotor/construtor imobiliário, solicitava a revogação do Plano de Pormenor (PP) que abrangia o seu prédio, invocando dificuldades na implementação da respetiva operação de loteamento por dependência da vontade de terceiros e também requeria em futura revisão do PP, a proposta de novos índices e parâmetros urbanísticos que, alegadamente, no seu entendimento, restabeleceria o princípio da equidade das perequações, que não considerava respeitado;- Manifestar a estranheza – face ao expectável (ou talvez não), pela quase nula importância dada pelos participantes, às questões da definição e/ou de valores propostos apresentados para os Espaços verdes de utilização pública ou para os Equipamentos de utilização coletiva (EUC), estando o enfoque das participações quase totalmente direcionados para o tema das condições de edificabilidade;- Idem, para as questões de ordem climática, demográfica, paisagística e de qualidade de vida (ambiente urbano);- Idem, para toda a problemática das zonas históricas de Castelo Branco e as propostas para a sua superação (por exemplo, a da construção de um meio de deslocamento mecânico, entre o Castelo e o pólo 1 do Museu Cargaleiro).- Nos esclarecimentos e considerações que se seguem, para o estabelecimento dos valores das Áreas prediais (<i>As</i>) e construtivas (<i>Ai</i> – implantação e <i>Ac</i> – construção) e consequentes (<i>Io</i> - ocupação e <i>Iu</i> - utilização), recorreu-se, de preferência, aos apresentados pelos participantes e, em paralelo, para os detalhes rigorosos, o levantamento aerofotogramétrico georreferenciado.- TODAS AS PARTICIPAÇÕES ENCONTRAM-SE ORGANIZADAS EM PÁGINAS INDIVIDUALIZADAS, A FIM DE PODEREM SER REPRODUZIDAS INDEPENDENTEMENTE, SEM CONTAMINAÇÃO DE INFORMAÇÃO.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc 11 593	23ABR2024	Zonas urbanas históricas (ZUH) e Casco urbano central	
ZU		COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUCH 1, ZUH 2 e ZUM 1		Não aplicável	Participação abrange vários temas
SÚMULA			
01	<p>- O participante elenca as razões pelas quais efetuou a exposição, e que se podem sintetizar no seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Que o Regulamento contemple apenas, na subcategoria de “Logradouros”, a condicionante única de apenas impor a impermeabilização de 50% da área do solo, conforme consta atualmente do nº 7, do artº 33º;- Propõe a retirada da classificação de “Logradouro a manter (Lm)”, nos edifícios da CMCB situados na Av. Nuno Álvares Pereira, nºs 20-22 e nºs 24-26, bem como o localizado na Rua de S. Sebastião, nºs 27-37 (Casa apalaçada de José Almeida Garrett), todos propostos pela atual RPGUCB para Equipamento de utilidade pública (EUC);- Também é proposta, como no parágrafo anterior, a supressão da classificação de “Logradouro a manter (Lm)”, do edifício situado na confluência da Rua do Pina, nºs 13-15, com a Rua João Carlos Abrunhosa, nºs 46-54 (Palácio dos Barões de Castelo Novo, posteriormente Palacete de Ulisses Pardal), a fim de que seja possível construir no espaço resultante, a fim de poder responder às exigências da transformação das edificações em equipamento hoteleiro ou lar residencial, ou mesmo em EUC. <p>Ao longo da participação salienta o prejuízo que a regulamentação daquela classificação contemplada no Regulamento do PGU, entre outras razões, ao não permitir, quer a ampliação dos respetivos edifícios, quer a instalação de estacionamento naqueles logradouros e invocando também os prejuízos na capacidade construtiva dos prédios que esse quadro acarreta.</p>		

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

Primeiro há que registar que “a participação pública pretende integrar a contribuição dos cidadãos no processo de planeamento anterior à tomada de decisão da Edilidade e posterior aprovação final por parte da Assembleia municipal, sendo reconhecida a importância de concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejuízo do livre exercício do interesse público (municipal, regional ou nacional), dentro do quadro de manutenção da observância dos regimes legais e normativos em vigor.

Sendo considerado como fundamental que o PGU em revisão permita acolher e verter nas suas peças escritas e desenhadas, na medida do aconselhável, as reclamações, observações ou sugestões manifestadas no período reservado à discussão pública, não pode deixar de salientar-se, porém, que a integração das participações e dos contributos nelas contidos, não deve sobrepor os interesses “imobiliários, económicos e outros pessoais” aos princípios e às linhas orientadoras que são definidas por qualquer Plano de urbanização”.

Por outro lado, para a presente ponderação e para as outras, será de referir que se aterá, exclusivamente, aos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT). Isto significa que, na elaboração da RPGUCB, foram adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, únicos com que se deve trabalhar na elaboração de instrumentos de gestão territorial (conforme imposição da *Direção-Geral do Território*). Naqueles conceitos, dois deles – dois índices, apresentam o mesmo peso de cálculo: referimo-nos ao Índice de ocupação do solo (*Io*) e ao Índice de construção (*Iu*), e não apenas este. Mas não são os únicos... A saber: os denominados parâmetros urbanísticos de edificabilidade dividem-se em três conjuntos: os parâmetros geométricos (morfotopologia, altura – *H*, recuo – *Re*, afastamento – *Af*,...), os parâmetros de áreas (*Ai*, *Ac*,...) e os índices (*Io*, *Iu*,...); são estas denominações e simbologias oficiais que a RPGUCB e a presente ponderação adotaram. O primeiro conjunto de parâmetros não deverá deixar de ter precedência sobre os restantes.

Segue-se a ponderação fundamentada dos pontos que se consideram relevantes, de acordo, sobretudo, com o nº 3, do artº 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio:

- 01** As duas razões principais, de entre muitas outras, para a necessidade da criação da categoria de solos denominada “Logradouro”, naturalmente integrados na qualificação do solo na categoria de Espaços verdes (“correspondentes a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística...”), de acordo com a alínea d), do nº 1, do artº 25º, do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (que estabelece os critérios de classificação e de reclassificação do solo urbano em todo o território nacional, determinado no RJIGT), são as seguintes:



- Conforme explicitado no *Capítulo 02* (“Enquadramento territorial”), ponto 2.5. (“Orientações estratégicas globais”) do Regulamento da RPGUCB, onde se esclarecem as estratégias para esse possível satisfazer o desiderato de, após a revogação do *PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco*, salvaguardar as disposições nele contidas, foram vertidos para o PGUCB o Regulamento na sua grande maioria e a respetiva Planta de implantação, devidamente adaptada às disposições de um Plano de Urbanização. Destes dois elementos constituintes transitaram assim, os itens relativos aos denominados “Logradouros”, subdivididos nas subcategorias de “Logradouros privados” e de “Logradouros a reconverter”;

- A outra, tem a ver com a absoluta e crucial necessidade de conter as graves alterações climáticas e, no caso particular das cidades, o aumento gradual da respetiva temperatura global real e sentida e o surgimento das denominadas “ilhas de calor”.

A ameaça do calor nas cidades – com maior peso no centro - vem de três frentes: as ondas de calor, a subida dos valores médios de temperatura - consultar as páginas 8 e 9, do ponto 3.4 (“Clima”) do *Capítulo 03* (“Caracterização biofísica”) - , do *Relatório* da RPGUCB) e o efeito “ilha de calor urbano” (diferença positiva de temperatura que se verifica entre o meio urbano e o meio não urbano ou no interior do próprio meio urbano). Esta última frente é aquela que, sendo a de maior possibilidade de controlo humano, no domínio do urbanismo pode ser melhor combatida.

Esclarecendo: as ilhas de calor são um fenómeno diminuidor da qualidade de vida dos habitantes das cidades e que ocorre em áreas urbanas ou em perímetros particulares nelas localizados, que apresentam temperaturas mais altas ou pela atividade urbana ou pela ausência de defesas climáticas, que outras zonas circundantes. A causa principal é a acumulação de estruturas, como edifícios (densidade de construção, materiais e cores, aparelhos de ar condicionado e barreiras de construção aos corredores de ventilação), carência de vegetação arbórea e de áreas verdes, largura das ruas, muros, calçadas ou asfaltos – superfícies escuras com uma alta condutividade térmica -, que absorvem mais calor, libertando-o mais lentamente, ao contrário dos territórios com paisagens naturais. A isto deveremos somar o calor, os elementos que emitem calor, como os sistemas de climatização, o albedo e a poluição proveniente do trânsito e das indústrias, se as houver. Estes fenómenos que ocorrem sobretudo, durante o período noturno, podem atingir uma variação de +4°C-5°C ao longo do dia, podendo pela noite, essa diferença aumentar consideravelmente, inclusive até +10°C-11°C.

As ilhas de calor, resumindo, têm como consequências maiores, e sem hierarquizar: maior consumo de energia – local e global, impacto sobre a saúde, mais poluição atmosférica e impacto negativo na economia. Mas o fenómeno da ilha de calor, pode ser combatido através de soluções que minimizem os seus nefastos impactos, através da aposta no desenvolvimento urbano sustentável (exigência da própria ONU), de entre as quais se poderão referir: arquitetura bioclimática, infraestruturas sustentáveis, mobilidade sustentável, impostos verdes, ecobairros e áreas, manchas e corredores de verde e disseminação de arvoredo adaptado às condições edafoclimáticas.

As árvores são elementos chave para a ação climática das cidades – não os únicos, e muito menos os relvados, a desconsiderar nesta questão – e para atenuar os desconfortos térmicos nos dias mais quentes do ano – relembrem-se os dados das páginas 8 e 9, do *Capítulo 03* do *Relatório* da RPGUCB, calcula-se por cada 50 m² de superfície foliar de árvore (equivalente a um círculo horizontal de raio igual a 4 m) a temperatura desce 1°C. Imagine-se a diferença sentida que a arborização das ruas e do interior dos logradouros marginais provoca no conforto térmico das pessoas que aí circulam e o efeito nas fachadas dos edifícios adjacentes e nos pavimentos dos passeios. E a carência de espaços arborizados, públicos e particulares, em Castelo Branco, define um quadro bem evidente.

02 Também do documento “*Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Castelo Branco*” (EMAAC) se poderão extrair, das suas páginas nº 64 e 65:

- As “Formas de integração da RPGUCB” - Alterar no Regulamento os índices e/ou os indicadores e/ou os parâmetros de referência, urbanísticos e/ou de ordenamento;
- Reclassificar o solo na Planta de Zonamento.
- A “IGT – Fase/Processo” - A EMAAC deverá considerar-se equiparada aos termos de referência do Quadro Ambiental, em analogia ao processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
- A EMAAC deverá integrar-se como elemento de carácter orientador, com linhas de ação bem definidas.

(...)

- “d) Potenciar a implantação de zonas/espacos verdes, como forma de promover o arrefecimento natural do espaço urbano e, conseqüentemente, do edificado.”.

(...)

Como conclusão do acima descrito, só se poderá inferir da extrema importância da consideração dos logradouros como Espaços verdes, integrados na Estrutura ecológica municipal, como aliás constitui exemplo a recente publicação do PDM



de Lisboa (agosto de 2023) e das respetivas Plantas ordenadoras e do Regulamento, contemplam. Também não é despiendo o facto do presente IGT se designar como Revisão do PGU (RPGUCB), tendo o primeiro termo, entre outros, os significados coincidentes de atualização, reformulação e de reorientação: é por estes princípios que a subcategoria de “Logradouros” foi introduzida no presente IGT.

03 Em relação a outras abordagens ao tema “Logradouros” (referindo as afirmações contidas na pág. nº 1 da exposição), haverá a referir:

- Nada no Regulamento da RPGUCB impede a construção/ampliação para além da construção existente. Transcrevem-se os pontos do artigo 33º, “Logradouros (L)”, relativos a esta particularidade:

“1. – O logradouro (L), é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, de utilização particular ou pública, adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios, que, no PGUCB, nos casos em que a virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, demonstram contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

(...)

6. – Os restantes logradouros, referenciados na Planta de zonamento – D 01 pela designação «Logradouros a manter» e representados pelos caracteres «Lm», deverão ser perdurados e salvaguardados, visando reforçar a definição e funções expostas no nº 1 do presente artigo.

7. - Nos Logradouros, a superfície impermeabilizada livre do prédio ou do lote, não poderá ser superior a 50% da As, devendo a restante, no mínimo, manter-se arborizada ou ajardinada, garantindo, em caso de confinância, a continuidade com os espaços verdes livres adjacentes, sendo apenas admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.

8. - Aplica-se nos espaços de logradouros, as disposições do regime comum de conservação das espécies arbóreas dos Espaços verdes de utilização coletiva”.

- Conforme acima verificado (por contraponto do registado nas págs. nº 1 e nº 7 da exposição), os conceitos urbanísticos adotados no PGUCB são os fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, em que a área de solo (As) para cálculo dos diversos índices é definida como “... porção de território (de prédio ou de lote, não de implantação do edificado) delimitada em planta por uma linha poligonal fechada.” e também como “medida da área de representação planimétrica dessa porção de território”; se assim não fosse entendido, todas as áreas de implantação, por absurdo, teriam sempre um Índice de ocupação do solo (Io) igual a 1,00”.

- Por contraponto ao afirmado na pág. nº 7 da exposição, no Regulamento e na Planta de implantação, o *PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco* define duas categorias de Espaços verdes/Logradouros: os “Logradouros a reconverter” – com o principal objetivo de proporcionar condições de habitabilidade/salubridade/iluminação natural às edificações adjacentes, num total de oito, e os restantes como “Logradouros a manter”. Nestes, em grande número, o nº 5, do artigo 24º, “Logradouros a reconverter e a manter” é bem explícito:

“5. – Os restantes logradouros deverão ser mantidos e salvaguardados, visando reforçar a estrutura verde da cidade e as suas condições ambientais”.

De referir que na Planta de implantação deste PP, a delimitação dos “Logradouros a manter” coincide integralmente com os polígonos de implantação das edificações, não deixando – neste caso sim - espaço para qualquer tipo de ampliações e que o Regulamento não inclui em momento algum qualquer referência a situação de impedimento de impermeabilização, ou seja, não são definidas as possibilidades de ocupação dos logradouros nos prédios (interiores ou exteriores à edificação).

- Também seria inexplicável que o mesmo documento – neste caso a Revisão da RPGUCB, evidenciasse na Planta de zonamento, apenas os logradouros das ZUH 1 e da ZUH 2, e não das outras ZU's (no caso vertente, são apenas 13, o que é significativo sobre a pobreza numérica das espécies arbóreas – e já agora da sua qualidade e desenvolvimento). Não só as condições climáticas são as mesmas em toda a área de intervenção, como se constituiria iníquo que a espaços de solo urbano com características similares e com o mesmo potencial de equilíbrio ambiental e de valor paisagístico correspondessem qualificações de solo urbano diferenciadas.

E a não inclusão destes logradouros na Planta de zonamento com a razão da menor escala do espaço – dimensões reduzidas, também não deverá ser invocada, porque depende sobretudo da sua qualidade e importância no sistema e nos tecidos urbanos; como exemplo e a prová-lo, temos o caso dos imóveis classificados, dos marcos geodésicos, das vias com as suas reduzidas dimensões das larguras, nós viários que correspondam a cruzamentos ou entroncamentos, e não a rotundas...

04 No que concerne ao Palácio Barões de Castelo Novo, (posteriormente Palacete de Ulisses Pardal), tomando o registado nas afirmações ao longo da exposição, cabe-nos informar:



- O denominado “*Mapa comparativo de índices e capacidade construtiva*” apresentado na página nº 8 da exposição, e no qual o exponente reclama sobre uma eventual perda de potencialidades construtivas, não tem possibilidade de ser analisado, porque os respetivos cálculos soçobram perante o facto de o *Io* indicado pela atual proposta da RPGUCB estar errado: o valor apresentado é de 0,7, quando o atual Plano, no Regulamento, para a ZUH 2 (onde o palacete se localiza) propõe o valor de 0,75 (pág.14). Logo, a questão do défice construtivo cai pela base. É de referir também que os índices propostos pelo PGUCB (*Io* e *Iu*) pretendem manter os mesmos valores que o PGU em vigor (e superiormente aprovado em 1991).

Mas, não se pode deixar registado o seguinte:

- Seria aconselhável o participante ter juntado, na exposição uma Planta com a indicação dos seis prédios mencionados e dos respetivos logradouros, de modo a permitir a análise das suas áreas;

- É indicado o valor total dos logradouros do palacete, como sendo de 4 310 m²; ora, de acordo com os nossos dados, esse número é de 3 058,63 m² (- 1 251,37 m²) e, mesmo a área total do interior do quarteirão (3 450, 68 m²) – de acordo, por exemplo, com a Planta de implantação do *PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco* – fica aquém, em 859,32 m², do valor da superfície declarado; fica assim provado a impossibilidade dos valores apresentados;

- Se não fosse cumprida a hierarquia de análise de parâmetros e de índices construtivos que o PGUCB apresenta (vidé acima), mas apenas tomados como consideração o *Io* e o *Iu*, o corpo principal do palacete, sem considerar a sua sub-cave, atingiria os 5 pisos, bastante acima das modas da área circundante (2/3 pisos), para não aludir à constituição de uma barreira construída de cerca de 255 m d largura por 18 metros de altura e do incumprimento público e notório do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (R.G.E.U.);

- Apenas como referência complementar, tem-se como áreas do corpo principal do palacete e das áreas a ele adjacentes, são, segundo o levantamento aerofotogramétrico georreferenciado superiormente homologado:

- As = 4 229,78; ΣA_i do palacete, 917,16 m², com o logradouro exterior, 1 171,15 m²; área do logradouro interior e do jardim francês = 3 058,63 m²; ΣA_c = 2 013,38 m² (incluindo a superfície da subcave, que é de 592,28, totalizaria 2 605,66 m²).

05 Relativamente ao mesmo palacete e às considerações sobre a sua transformação em estabelecimento hoteleiro (cujo sistema de classificação, em que define os requisitos obrigatórios comuns e particulares segundo a categoria atribuída - parâmetros, dimensionamento e qualidades, por exemplo, dos estacionamento e de eventuais piscinas – é regulamentado pela Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, revista/revogada pela Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro e pela Declaração de Retificação nº 49/2015, de 2 de novembro) ou outro tipo de equipamento (público ou particular), haverá a referir:

- Os equipamentos hoteleiros são permitidos na ZUH 2, porque, estando esta zona integrada nos denominados “*Espaços centrais*”, as “*Disposições comuns*” encontram-se regulamentadas no artigo 9º, cujo ponto nº 3 passamos a transcrever:

“ 3. – *Estes espaços devem incluir funções compatíveis com a habitação, nomeadamente EUC, Espaços verdes de utilização coletiva, EUUC, infraestruturas e outros equipamentos, funções terciárias, atividades industriais do tipo 3, e empreendimentos turísticos, desde que sejam respeitados o modelo urbano, as condições gerais de edificabilidade e o regime específico desta categoria de espaço*”.

- Quanto à preocupação com o estacionamento vejamos: o cruzamento da Rua do Pina com a Rua de S. Sebastião, apresenta características urbanas (disposição espacial do edificado), largura da via e geometria do cruzamento viário (cujo ângulo dos eixos das vias é de 118º), permite o seu redesenho, sem prejuízo da circulação habitual, de modo a criar alguns lugares de estacionamento *drop off* para automóveis ligeiros (3 ou 4, com *c* = 5 m) e pesados de passageiros com 3 eixos (1, com *c* = 15 m); por outro lado, a largura do portão de entrada no logradouro exterior (cerca de 3,5 m), e a área deste (cerca de 204 m²), permite não só o seu uso para acesso de veículos ligeiros de 9 lugares como de estacionamento de veículos de transporte para pessoas com mobilidade condicionada. Relativamente ao estacionamento de veículos ligeiros, cujo número de lugares obrigatório está dependente da classificação do estabelecimento hoteleiro, pode ocorrer – por contrato com as respetivas entidades gestoras -, nos vizinhos parques da Devesa (382 + 130 = 512 lugares), a 100 m e parque do Postiguinho (76 lugares), a 180 metros: a própria subcave do corpo principal do palacete (cerca de 590 m²) permitiria o estacionamento de, pelo menos, 20 lugares para veículos ligeiros. Um futuro projeto de arquitectura o definirá...

Os presentes pressupostos quanto a estacionamento, são os que se verificam para os estabelecimentos hoteleiros, em qualquer cidade, quando aqueles se localizam em zonas históricas, mercê da carência generalizada de espaços para este fim.

06 Com respeito à determinação das “*Classificações relativas à identificação e tipificação dos edifícios existentes*”, e das obras neles permitidas, elas decorrem, nas ZUH 1 e ZUH 2, não apenas da aplicação do nº 7, do artº 10º, da Lei nº 107/2001, de 08 de setembro – “*Regime de proteção e valorização do património cultural*” – (revista pela Lei nº 36/2021, de 14 de junho) mas da vertedura no Regulamento da RPGUCB, dos artigos 18º e 20º do Regulamento do *PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco*, consequência da sua proposta de revogação. De todo o modo, a



responsabilidade da atribuição das qualificações (sobretudo em função do seu valor patrimonial), foi sendo cumulativamente resultante das contribuições e atribuições de vários agentes: do antigo GTL, da CMCB - de que o autor da RPGUCB foi coordenador -, dos arquitectos do "Programa Pólis", dos Arquitectos Leonel Azevedo e José da Conceição Afonso, da Ordem dos Arquitectos (na elaboração do denominado "Mapa de Arquitectura de Castelo Branco", por patrocínio comum do programa "Viver Castelo Branco" e da CMCB) e da equipa que elaborou a presente RPGUCB.

Para além do trabalho da equipa autora do plano, de levantamento de todos os edifícios da cidade, o que já se afiguraria adequado, como exercício das competências, no quadro de uma revisão de um PU, recomenda-se a consulta do acima referido "Mapa de Arquitectura da Cidade de Castelo Branco - Arquitectura de autor", de 2003, elaborado por vários arquitectos, com o financiamento da CMCB, OA, POLIS, CCDRC e outras entidades;

- 07 Não se compreende a afirmação do participante, na página nº 8, de que "...esta situação de criar o logradouro a manter (Lm), ..., desvaloriza o imóvel,...". Não é referido pelo exponente que o logradouro é maioritariamente preenchido com um magnífico coberto vegetal de buxos, cuja disposição segue os princípios e desenho do denominado "jardim francês", à semelhança do existente na Rua Vaz Preto, no interior do jardim adjacente ao antigo Palácio dos Viscondes de Portalegre (ex-edifício do Governo civil de Castelo Branco); o imobiliário e o mercado começam a estar extremamente atentos e a corresponder na valorização das propriedades/prédios pelo respetivo revestimento vegetal, sobretudo arbóreo! Urbanizar não é só somente construir edifícios, é realizar, em patamares de qualidade ambiental e espacial, a valorização do tecido urbano e o incremento contínuo da qualidade da organização urbana e dos espaços daí resultantes, para o bem e interesses comuns.
- 08 Também não se entende a alegação do exponente, na mesma página de que "...não se verifica o princípio da equidade na classificação de logradouros a manter (Lm) no Palacete Ulisses Pardal com os restantes logradouros da cidade de Castelo Branco", dado que, para além da declaração, não são apresentadas razões que a sustentem... Assim, fica-se impedido de analisar o exposto, não se conseguindo, em maior ou menor grau, concordar ou discordar, isto é, ponderar. Como é óbvio, os treze "Logradouros a manter" fora das ZUH's e os dezasseis incluídos nesta classificação, foram selecionados pelas excepcionais características das árvores que neles existem, quer em número de exemplares, quer na densidade por unidade de superfície e na extensão desta, e quer na dimensão, na densidade foliácea das copas e na forma destas.
- 09 Em referência às preocupações relativas pelo participante pela não possibilidade de nos prédios urbanos sitos na Av. Nuno Álvares, nº 10 (futura ocupação pela Autoridade para as Condições de Trabalho – ACT – A01), Av. Nuno Álvares, nºs 20/22 (futura Unidade de Saúde Familiar – USF – S 02) e Rua de São Sebastião, nºs 25 e 27-37 (futuro Tribunal Central Administrativo e Fiscal – TCAF – J 01), poderem ter a necessidade de ser ampliados (sempre dentro dos normativos em vigor, nomeadamente o R.G.E.U.) para cumprimento da sua função e de estacionamento próprio, mas que a delimitação da categoria de "Logradouros a manter" com o regime definido no Regulamento da RPGUCB o impede, teremos a referir, para além das razões que acima já foram plenamente expostas:

- Como Equipamentos de Utilização Coletiva (EUC), as obras de ampliação são abrangidas pelo disposto no nº 4, do artº 39º, "Espaços de equipamentos de utilização coletiva", que se passa a transcrever:

"4. – Nos espaços existentes, quando a Σ Ac já ultrapassar os índices definidos no número anterior, a CMCB pode autorizar a realização de obras de nova construção ou de ampliação, desde que se verifique:

- a) Que a Ac final não ultrapasse em 20% a Ac existente;
- b) [...];
- c) O cumprimento do disposto no presente Regulamento referente ao sistema urbano de circulação e ao parqueamento e estacionamento;
- d) O respetivo interesse público, por razões técnicas e socioeconómicas devidamente justificadas".

- Quanto ao estacionamento, a sua existência ou não, no interior dos EUC encontra-se regulamentado no mesmo artigo e explicita e dentro do elementar princípio de que os espaços destinados a parqueamento e/ou estacionamento não devem constituir o primado da estruturação dos espaços livres, e, portanto, não há razão para serem devastadores do património natural ou construído, devendo ser desenhados, não sobre, mas "apesar" dos espécimes vegetais arbustivos e, especialmente, dos arbóreos.

"3. – A ocupação dos espaços de EUC fica sujeita às seguintes condições:

- a) [...];
- b) As áreas verdes ou o piso permeável deverá ser superior a 20% da As;
- c) Para as iguais ou superiores a 1 hectare (Ha), o lu máximo será de 0,80;
- d) Ao cumprimento do disposto no presente Regulamento referente ao sistema urbano de circulação e ao parqueamento e estacionamento;
- e) Quando a As da parcela ou do lote for superior a 1 Ha, o parqueamento efetuar-se-á no respetivo interior ou em área específica cedida para esse efeito, nas condições referidas no presente Regulamento;
- f) Quando a As da parcela ou do lote for superior a 2,5 hectares, o parqueamento só será permitido no interior do respetivo recinto".



No entanto, será de sublinhar:

- A futura *USF* tem, adjacente ao seu logradouro, o estacionamento público descoberto (que poderá ser melhorado) da Rua Cadetes de Toledo, com capacidade de 95 lugares para automóveis ligeiros;
- O mesmo parque de estacionamento tem uma saída viária e pedonal para a Rua Cardeal da Mota, que dista 135 m da *ACT*; ainda no caso deste equipamento, não se verifica o cumprimento do artº 62º do R.G.E.U. (profundidade mínima do logradouro de 6 m), por parte da edificação adjacente ao parque de estacionamento);
- O caso da ampliação do TCAF representa um caso exemplar, pois recorreu ao aproveitamento de edifícios confinantes com o logradouro (na Rua dos Ferreiros, nºs 6, 8 e 10), em mau estado de conservação, no casco histórico (ZUH 1), para a instalação de gabinetes de trabalho e funções afins; O parque de estacionamento público, coberto, do Postiguinho (76 lugares), encontra-se a 95 metros.

CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01** - Reajustar, na *Planta de zonamento* da RPGUCB (D01), em cada prédio com “Logradouro a manter” incluído, os respe-
tivos limites dos perímetros dos espaços arborizados, a fim de clarificar, sem qualquer margem para dúvidas, das áreas a
salvaguardar e/ou a possibilitar a ocupação com alguma ampliação possível, dentro do quadro legal e normativo aplicável.
- 02** - Reformular o Regulamento proposto para a RPGUCB, de modo a reforçar os critérios de eleição dos denominados “Lo-
gradouros a manter”.
- 03** - Reconfigurar o Regulamento proposto para a RPGUCB, de modo a adaptar o seu articulado, de acordo com o disposto
na Declaração de Retificação nº 49/2015, de 2 de novembro, proveniente da Secretaria-Geral da Presidência do Conselho
de Ministros, publicada no DR nº 214, da 1ª Série, em 2 de novembro de 2015.
- 04** - Face a tudo o que se encontra acima exposto, nada mais haverá a acolher, nomeadamente nas pretensões de índole
construtiva e de não consideração dos logradouros expostas.
- 05** - Nada mais a aceitar, uma vez que a exposição também não evidencia nenhum dos itens constante do disposto no nº 3.),
do artigo 89º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc 11 691	23ABR2024	Rua Rodrigo Rebelo, nº 35	
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES	
ZUC 1	39,823734 N – 7,488141 W	As = 643,294 m ² e P = 109,9969 m	
SÚMULA			
01	- Pretende a participante, por se sentir lesada, ver reclassificado o solo adjacente à sua residência de “Logradouro a manter” para que se possam cumprir os indicadores e parâmetros urbanísticos por “Edifícios <i>per se</i> ” propostos pela RPGUCB para a ZUC 1, onde aquela se localiza.		

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

Na presente ponderação, será de referir que se aterá, exclusivamente, aos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT). Isto significa que, na elaboração do PGUCB, foram adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, únicos com que se deve trabalhar na elaboração de instrumentos de gestão territorial (conforme imposição da *Direção-Geral do Território*). Naqueles conceitos, dois deles – dois índices, apresentam o mesmo peso de cálculo: referimo-nos ao Índice de ocupação do solo (*Io*) e ao Índice de construção (*Iu*), e não apenas este. Mas não são os únicos... A saber: os denominados parâmetros urbanísticos de edificabilidade dividem-se em três conjuntos: os parâmetros geométricos (morfotipologia, altura – *H*, recuo – *Re*, afastamento – *Af*, e outros, similares...), os parâmetros de áreas (*Ai*, *Ac*,...) e os índices (*Io*, *Iu*,...); são estas denominações e simbologias oficiais que a Revisão do PGUCB e a presente ponderação adotaram. O primeiro conjunto de parâmetros não deverá deixar de ter precedência sobre os restantes.

Segue-se a ponderação fundamentada dos pontos que se consideram relevantes, de acordo, sobretudo, com o nº 3, do artº 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio:

01 O prédio apresenta uma área de solo (*As*) de cerca de 643,294 m² e um perímetro de 109,9969 m. Aplicando os valores máximos propostos pela RPGUCB para a ZUC 1, ou seja, $Io \leq 0,75$ e $Iu \leq 2,35$, teremos valores de edificabilidade de ocupação de 482,4705 m² e de edificabilidade de utilização de 1 511,7409 m².

02 Como a atual edificação (2 pisos), apresenta os valores máximos de ocupação e de utilização, de 106,1375 m² e de 212,275 m², respetivamente, ainda estariam aquém 376,333 m² e 1 299,4659 m² desses máximos permitidos, se os índices e parâmetros urbanísticos fossem os únicos a ser considerados.

As duas razões para a necessidade da criação da categoria de solos denominada “Logradouro”, naturalmente integrados na qualificação do solo na categoria de Espaços verdes (“*correspondentes a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística...*”), de acordo com a alínea d), do nº 1, do artº 25º, do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (que estabelece os critérios de classificação e de reclassificação do solo urbano em todo o território nacional determinado no RJIGT), são as seguintes:

- Conforme explicitado no *Capítulo 02* (“Enquadramento territorial”), ponto 2.5. (“Orientações estratégicas globais”) do Regulamento da RPGUCB, onde se esclarecem as estratégias para esse possível satisfazer o desiderato de, após a revogação do PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, salvaguardar as disposições nele contidas, foram vertidos para a RPGUCB, o Regulamento na sua grande maioria e a respetiva Planta de implantação, devidamente adaptada às disposições de um Plano de Urbanização. Destes dois elementos constituintes transitaram assim, os itens relativos aos denominados “Logadouros”, subdivididos nas subcategorias de “Logadouros privados” e de “Logadouros a reconvertar”;

- A outra, tem a ver com a absoluta e crucial necessidade de contender as graves alterações climáticas e, no caso particular das cidades, o aumento gradual da respetiva temperatura global real e sentida e o surgimento das denominadas “ilhas de calor”.

A ameaça do calor nas cidades – com maior peso no centro - vem de três frentes: as ondas de calor, a subida dos valores médios de temperatura (consultar as páginas 8 e 9, do ponto 3.4 (“Clima”) do *Capítulo 03* – “Caracterização biofísica”, do Relatório da RPGUCB) e o efeito “ilha de calor urbano” (diferença positiva de temperatura que se verifica entre o meio urbano e o meio não urbano ou no interior do próprio meio urbano). Esta última frente é aquela que, sendo a de maior possibilidade de controlo humano, no domínio do urbanismo pode ser melhor combatida.

Esclarecendo: as ilhas de calor são um fenómeno diminuidor da qualidade de vida dos habitantes das cidades e que ocorre



em áreas urbanas ou em perímetros particulares nelas localizados, que apresentam temperaturas mais altas ou pela atividade urbana ou pela ausência de defesas climáticas, que outras zonas circundantes. A causa principal é a acumulação de estruturas, como edifícios (densidade de construção, materiais e cores, aparelhos de ar condicionado e barreiras de construção aos corredores de ventilação), carência de vegetação arbórea e de áreas verdes, largura das ruas, muros, calçadas ou asfaltos – superfícies escuras com uma alta condutividade térmica -, que absorvem mais calor, libertando-o mais lentamente, ao contrário dos territórios com paisagens naturais. A isto deveremos somar o calor, os elementos que emitem calor, como os sistemas de climatização, o albedo e a poluição proveniente do trânsito e das indústrias, se as houver. Estes fenómenos que ocorrem sobretudo, durante o período noturno, podem atingir uma variação de +4°C-5°C ao longo do dia, podendo pela noite, essa diferença aumentar consideravelmente, inclusive até +10°C-11°C.

As ilhas de calor, resumindo, têm como consequências maiores, e sem hierarquizar: maior consumo de energia – local e global, impacto sobre a saúde, mais poluição atmosférica e impacto negativo na economia. Mas o fenómeno da ilha de calor, pode ser combatido através de soluções que minimizem os seus nefastos impactos, através da aposta no desenvolvimento urbano sustentável (exigência da própria ONU), de entre as quais se poderão referir: arquitectura bioclimática, infraestruturas sustentáveis, mobilidade sustentável, impostos verdes, ecobairros e áreas, manchas e corredores de verde e disseminação de arvoredo adaptado às condições edafoclimáticas.

As árvores são elementos chave para a ação climática das cidades – não os únicos, e muito menos os relvados, a desconsiderar nesta questão – e para atenuar os desconfortos térmicos nos dias mais quentes do ano – relembrem-se os dados das páginas 8 e 9, do *Capítulo 03* do Relatório da RPGUCB, calcula-se por cada 50 m² de superfície foliar de árvore (equivalente a um círculo horizontal de raio igual a 4 m) a temperatura desce 1°C. Imagine-se a diferença sentida que a arborização das ruas e do interior dos logradouros marginais provoca no conforto térmico das pessoas que aí circulam e o efeito nas fachadas dos edifícios adjacentes e nos pavimentos dos passeios. E a carência de espaços arborizados, públicos e particulares, em Castelo Branco, define um quadro bem evidente.

Também do documento “*Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Castelo Branco*” (EMAAC) se poderão extrair, das suas páginas nº 64 e 65:

- As “Formas de integração da RPGUCB” - Alterar no Regulamento os índices e/ou os indicadores e/ou os parâmetros de referência, urbanísticos e/ou de ordenamento;
- Reclassificar o solo na Planta de Zonamento.
- A “IGT – Fase/Processo” - A EMAAC deverá considerar-se equiparada aos termos de referência do Quadro Ambiental, em analogia ao processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
- A EMAAC deverá integrar-se como elemento de carácter orientador, com linhas de ação bem definidas.
- (...)
- “d) Potenciar a implantação de zonas/espaços verdes, como forma de promover o arrefecimento natural do espaço urbano e, conseqüentemente, do edificado.”.
- (...)

03 Como conclusão do acima descrito, só se poderá inferir da extrema importância da consideração dos logradouros como Espaços verdes, integrados na Estrutura ecológica municipal, como aliás constitui exemplo a recente publicação do PDM de Lisboa (agosto de 2023) e das respetivas Plantas ordenadoras e do Regulamento, contemplam. Também não é despidendo o facto do presente IGT se designar como Revisão do PGU (RPGUCB), tendo o primeiro termo, entre outros, os significados coincidentes de atualização, reformulação e de reorientação: é por estes princípios que a subcategoria de “Logradouros” foi introduzida no presente IGT.

04 Em relação ao tema da possibilidade de construção nos “Logradouros a manter”, haverá a referir:

- Nada no Regulamento da RPGUCB impede a construção/ampliação para além da construção existente. Transcrevem-se os pontos do artigo 33º, “Logradouros (L)”, relativos a esta particularidade:

“1. – O logradouro (L), é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, de utilização particular ou pública, adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios, que, na RPGUCB, nos casos em que a virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, demonstram contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

(...)

6. – Os restantes logradouros, referenciados na Planta de zonamento – D 01 pela designação «Logradouros a manter» e representados pelos caracteres «Lm», deverão ser perdurados e salvaguardados, visando reforçar a definição e funções expostas no nº 1 do presente artigo.

7. - Nos Logradouros, a superfície impermeabilizada livre do prédio ou do lote, não poderá ser superior a 50% da As, devendo a restante, no mínimo, manter-se arborizada ou ajardinada, garantindo, em caso de confinância, a continuidade com os espaços verdes livres adjacentes, sendo apenas admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.



8. - Aplica-se nos espaços de logradouros, as disposições do regime comum de conservação das espécies arbóreas dos Espaços verdes de utilização coletiva.

- Conforme acima verificado, os conceitos urbanísticos adotados na RPGUCB são os fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, em que a área de solo (As) para cálculo dos diversos índices é definida como "... porção de território (de prédio ou de lote, não de implantação do edificado) delimitada em planta por uma linha poligonal fechada." e também como "medida da área de representação planimétrica dessa porção de território"; se assim não fosse entendido, todas as áreas de implantação, por absurdo, teriam sempre um Índice de ocupação do solo (Io) igual a 1,00".

- 05** Sobre a alegação da exponente, de que "... o plano demarca somente alguns logradouros, pelo que viola o princípio da equidade...", esclarece-se que os treze "Logradouros a manter" fora das ZUH's e os dezasseis incluídos nesta classificação, foram selecionados pelas excepcionais características das árvores que neles existem, quer em número de exemplares, quer na densidade por unidade de superfície e na extensão desta, e quer na dimensão, na densidade foliácea das copas e na forma destas.
- 06** A afirmação da participante, de que a existência e manutenção de logradouros muito arborizados "... prejudica e penaliza bastante quem ao longo dos anos preservou os seus logradouros...", nos tempos que correm, eles valorizam já e bastante o local onde se situam. Aliás, se não significassem uma mais-valia a vários níveis, os proprietários não os tinham preservado e deles cuidado ao longo desses anos. As propriedades que os apresentam e o imobiliário e o mercado começam a estar extremamente atentos e a corresponder a essa característica das propriedades/prédios e pelo respetivo revestimento vegetal, sobretudo arbóreo! Urbanizar não é só somente construir edifícios, é realizar, em patamares de qualidade ambiental e espacial, a valorização do tecido urbano e o incremento contínuo da qualidade da organização urbana e dos espaços daí resultantes, para o bem e interesses comuns. Será tempo, agora, de beneficiar dos cuidados que foram tidos ao longo dos tempos de usufruto da propriedade.
- 07** A fim de conciliar um bem tão importante como é o revestimento natural arbóreo e aproveitar a grande influência amenizadora das ilhas de calor, com os índices e parâmetros máximos urbanísticos admitidos para a ZUC 1 pela RPGUCB, foi efetuado (a partir da conjugação da fotografia aérea com o levantamento aerofotogramétrico georreferenciado), após um exame minucioso ao logradouro, um trabalho de redefinição dos limites do perímetro da área do coberto vegetal, de modo a articular essas duas vertentes, de que resultou uma nova delimitação. O novo perímetro foi diminuído para 280,5741 m² (era de 522,4253 m²), o que representa uma redução de 46,3% na superfície do logradouro (equivalente a um decréscimo médio de cerca de - 4°C em relação à temperatura envolvente).
- 08** Por fim, com esta solução, o lote adicionado, para "fecho" do cotovelo da Rua Rodrigo Rebelo, fazendo uma parte da frente com a escadaria, poderá ter uma área de 376,4852 m², uma Ai = 190,1717 m² (profundidade da edificação com 15 m) e uma Ac = 762,7628 m², para uma altura da edificação (H) de 4 pisos (altura igual à da construção da Rua Prior Vasconcelos, nº 34). O atual edifício poderá ser ampliado em mais um piso (H = 3 pisos) e ter uma profundidade de 15 m, para um lote de 266,8088 m². Mas os projetos de licenciamento determinarão os valores definitivos.

CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01** - Face a tudo o que se encontra acima exposto, dever-se-ão acolher as pretensões de índole construtiva da exponente e a consideração da redefinição (diminuição) do logradouro, a fim de permitir a viabilização de uma edificação adjacente à existente, dentro das normativas aplicáveis, bem como manutenção da classificação de "Logradouro a manter" na área não construída, classe de espaço sujeita ao disposto no Regulamento da RPGUCB.
- 02** - Reajustar, na Planta de zonamento da RPGUCB (D01), no prédio em questão, os respetivos limites do perímetro do espaço arborizado, a fim de clarificar, sem qualquer margem para dúvidas, das áreas a salvaguardar e/ou a possibilitar a ampliação ou ocupação por construção possível, dentro do quadro legal e normativo aplicável.
- 03** - Reformular o Regulamento proposto para a RPGUCB, de modo a reforçar os critérios de eleição dos denominados "Logradouros a manter".
- 04** - Nada mais a aceitar, uma vez que a exposição não evidencia nenhum dos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º ("Discussão pública"), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT).



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc_11 696	19ABR2024	Rua da Mina da Cova do Gato	
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES	
ZU MC	Centróide: 39,831144 N – 7,502464 W	As = 8 319,68 m ² e P = 544,68 m	
SÚMULA			
01	A participante solicita a reclassificação da sua propriedade, da proposta Zona urbana do Monte do Castelo (ZU MC) para uma Zona urbana a Reabilitar (no caso presente a ZUR 9), de modo a que seja passível “... reabilitá-la e parcelá-la em operação de loteamento urbano...”.		

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

Primeiramente, será de referir que a presente ponderação e os esclarecimentos associados se aterão, exclusivamente, aos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT).

Por outro lado, “a participação pública pretende integrar a contribuição dos cidadãos no processo de planeamento anterior à tomada de decisão da Edilidade e posterior aprovação final por parte da Assembleia municipal, sendo reconhecida a importância de concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejuízo do livre exercício do interesse público (municipal, regional ou nacional), dentro do quadro de manutenção da observância dos regimes legais e normativos em vigor.

Sendo considerado como fundamental que a RPGUCB permita acolher e verter nas suas peças escritas e desenhadas, na medida do aconselhável, as reclamações, observações ou sugestões manifestadas no período reservado à discussão pública, não pode deixar de salientar-se, porém, que a integração das participações e dos contributos nelas contidos, não deve sobrepor os interesses “imobiliários, económicos e outros pessoais” aos princípios e às linhas orientadoras que são definidas por qualquer Plano de urbanização”.

Segue-se a ponderação fundamentada dos pontos que se consideram relevantes, de acordo, sobretudo, com o referido nº 3, do artº 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio:

- 01 A participante não apresenta qualquer documento que referencie os limites da propriedade em questão, pois, os extractos das plantas apresentadas (retiradas numa escala reduzida da *Planta de zonamento – D 01* da RPGUCB, versões de janeiro de 2022 e de 2024) abrangem uma extensa área, situada entre os limites do Vale do Romeiro (a norte), de Isabeldeiras (a sul) e do Largo da Graça (a sudeste); assim, toda a ponderação e esclarecimentos apresentados partem do princípio de que o prédio em questão é delimitado pela Av. do Dia de Portugal (a nascente) e a Rua da Mina da Cova do Gato (a poente). Só este pressuposto sustenta a razão do presente texto.

Como informação adicional, a área do prédio em questão tem a superfície acima referida (As = 8 319,68 m²), sendo que a área de solo delimitada pelos eixos daquelas duas vias é de 12 140,65 m² (com um perímetro – P –, de 590,06).

- 02 A exponente não apresenta qualquer fundamentação técnica ou sustentada para a sua apresentação, facto que se encontra (vide linhas 8 e 9 da página 2 da participação) comprovado na única razão para a sua fundamentação (sic): “...a classificação do solo está como da ZU MC (...), que na minha opinião dever-se-á cingir ao lado sudeste da Av. do Dia de Portugal, e não transitar para o outro lado da via”.

- 03 A ZU MC corresponde à única ZU de baixa densidade da RPGUC, cujos índices são intencionalmente impeditivos de uma ocupação extensiva de operações de loteamento mesmo de baixa densidade, porque a intenção é protegê-la/salvaguardá-la e incentivar a edificabilidade em outras ZU da cidade (com as vantagens económicas e de gestão daí decorrentes, por exemplo, no campo da infraestruturização e das obras de urbanização); só as ZU centrais da cidade apresentam um potencial de edificabilidade superior a 5 000 fogos.

As razões por esta opção, encontram-se descritas em dois documentos: No Relatório da RPGUCB, página 73, do *Capítulo 05 (“Edificado, Património e uso do Solo”)* e no seu Regulamento, nos pontos 2 e 3, do artigo 35º. Do primeiro caso, transcreve-se:

“...Toda esta envolvente do Monte do Castelo é fundamental para a preservação histórica (Monte da Cardosa/Albi Castrum), 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...*

No caso do Regulamento da RPGUCB, é descrito, no artigo 35º:

“...2. – A ZU MC é um espaço urbano de baixa densidade, correspondente à qualificação de solo urbano nos termos legais em vigor, para além de se constituir como uma área fundamental identitária da cidade de Castelo Branco, pelo enquadramento paisagístico continuado e ambiental do Castelo e das ZU adjacentes, que garantem um adequado acautelamento dos sistemas de vistas de e sobre a cidade, e a preservação de um património visual e simbólico particularmente único.

3. – A ZU MC caracteriza-se também pelas suas características biofísicas ou culturais, edafoclimáticas, paisagísticas integrais e coerentes, simbólicas e imagiológicas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, contribuindo para a proteção, conservação e valorização ambiental paisagística e do património natural dos espaços urbanos...”

Relembra-se também, o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (parte do RJGT) e o disposto no respetivo nº 2, do artº 24º (“Critérios de qualificação do espaço urbano”) e na sua alínea e), do nº 1, do artº 25º (“Categorias de solo urbano”):

- “ 2 - A qualificação do solo urbano processa-se através da sua integração em categorias e subcategorias de uso de solo a definir e a regulamentar nos planos de âmbito “...” municipal, com base no uso dominante e em características morfotipológicas de organização do espaço urbano”.

- 1 – A qualificação do solo urbano realiza-se através da delimitação das seguintes categorias:
(...)

e) Espaços urbanos de baixa densidade, correspondendo a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, 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.”

04 Como a própria designação indica, o Monte do Castelo é um acidente orográfico homogéneo, um monólito que impõe a sua presença única na campina albacastrense, característica dominante que levou à sua escolha para o assentamento primitivo humano da *Albi Castrum*, no denominado, mais tarde, de Monte da Cardosa. E é na verdade a eminência deste relevo proeminente que interessa ter como base da fundamentação para a delimitação da ZU MC, e não da observação simples do território apenas a partir de um mapa bidimensional.

A curva de nível (isoípsa) que estabelece e demarca objetivamente a instituição do perímetro do Monte do Castelo, e o diferencia verticalmente do restante território, é a da cota 375,0 metros (o terreiro da Igreja de Stª Maria situa-se à cota média de 475,0 m). A poente e antes da intervenção da realização física da Av. do Dia de Portugal (causadora de “feridas” provocadas pelos taludes), essa linha delimitadora iniciava-se a sudoeste na antiga Subestação elétrica, prolongava-se pela azinhaga de Isabeldeiras (Quinta das Isabeldeiras), no alto desta, direcionava-se para a zona dos Lombardos, acompanhava a atual EN 3 - limite do perímetro urbano da RPGUCB - até aos Granitos, infletindo depois para o troço norte da Rua da Mina da Cova do Gato, cuja azinhaga primitiva se desenvolvia até à zona do encontro com a Estrada do Salgueiro e com o Vale do Romeiro (EN 18).

Acontece que a propriedade em questão (e partindo, repete-se, de que a propriedade é única e corresponde integralmente à área entre a Av. do Dia de Portugal (a nascente) e a Rua da Mina da Cova do Gato (a poente), se desenvolve entre as cotas 383,8 – no caso da primeira – e 383,5 m a 383,9 m, ao longo da segunda, isto é, 8 a 9 m de desnível com o embasamento do Monte do castelo, o que significaria que, com a permissão de construção edificatória limite morfotipológica instituída para a ZUR 9 e similar à da rotunda comum das EN 112/EN 233 (3 pisos), junto à Av. do Dia de Portugal elevaria a barreira visual para uma cota nunca menor do que 395 m (20 m acima da referida isoípsa de referência).

Esta possibilidade destruiria, por impedimento, os princípios e objetivos da RPGUCB; aliás, basta circular pela EN 3, ao longo do troço entre o nó N18 e o nó N23, ou percorrer a zona dos Lombardos e observar realmente o que é a realidade física desta panorâmica/unidade paisagística do Monte do Castelo, imaginando-a com uma intromissão/barreira no sistema



de vistas de cerca de 7 pisos (20,0 metros).

- 05** O princípio da estabilidade na delimitação das ZU foi sempre adotado pelas sucessivas propostas dos PGU/PP para Castelo Branco, quer na versão de 2007 – não finalizada -, quer na presente versão da RPGUCB, conforme explicitado ao longo dos pontos 2.3.2 (“*Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco*”) e, sobretudo, do 2.3.2.2. (“*Designação das Zonas Urbanas*”), do Capítulo 02 (“*Enquadramento territorial*”) do Relatório da RPGUCB.

No PGU em vigor (inicialmente publicado em 31 de dezembro de 1990, no Diário da República II Série, nº 301, aprovado/ratificado por Despacho de 27 de dezembro de 1990 e republicado no 1º suplemento, nº 73/1991, da II Série, do Diário da República, de 28 de março de 1991) o Monte do Castelo – zona homogénea não incluída no perímetro urbano, estendia-se até à EN 3. Só em 2007, a então proposta de revisão do PGU – que a presente reafirmou, incorpora o monte do Castelo (Monte do Castelo/Chão de Santo André) no perímetro urbano, sobretudo com o desiderato de proteger estas zonas tão sensíveis do ponto de vista ambiental e paisagístico.

De sublinhar que na proposta da RPGUCB de 2022, conforme se verifica nas imagens incluídas pela exponente, já se encontravam estas três Zonas urbanas (ZUR 9, ZU MC e ZUP 5), integralmente com as mesmas delimitações que a presente versão de 2024, não se tendo verificado, aquando do Período de Discussão Pública verificado entre 20 de abril e 2 de junho de 2022, qualquer reclamação, observação, sugestão ou pedido de esclarecimento para este local.

- 06** A afirmação de que (sic) “... *É visível que entre as 2 versões do mesmo plano há grandes alterações, e, por tanto, o técnico responsável pela sua elaboração está a beneficiar uns proprietários em relação aos outros num local onde o tipo de ocupação é similar...*”, referindo-se a exponente a dois extratos das *Plantas de zonamento – D 01* das propostas da RPGUCB de 2022 e de 2024, só poderá ser liminarmente refutada, uma vez que, pela sua observação, as diferenças consistem em:

- Na eliminação da trama quadriculada que ocupa a denominada ZUR 9: esta hachura designava a área sujeita à obrigatoriedade de elaboração de PP, correspondente a uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG_{13-PP14}) anterior a qualquer operação de loteamento proposta; com a revogação deste procedimento prévio (eliminação das UOPG-PP) na presente RPGUCB, as operações de loteamento passaram a poder ser elaboradas sem a necessidade primeva de um PP enquadrador, isto é, todo o desenvolvimento dos processos de aprovação tornou-se mais célere. Refira-se também que a trama quadriculada não abrangia a área da propriedade da participante, pelo que não se lhe aplica esta diferenciação;

- Na mancha cinzenta que se estendia desde a Estrada do Salgueiro até à Qtª das Isabeldeiras (no sentido sudoeste) e que correspondia a áreas reservadas para a instalação de Equipamentos de utilização coletiva (EUC), foi retirada da *Planta de zonamento – D 01*, com exceção da referente à Unidade de Cuidados Continuados, do Centro Comunitário João Carlos Abrunhosa da SCMCB (S21, S23, S24 e S25), por se tratar de um equipamento público já existente, consolidado e em funcionamento. No entanto, as 16 unidades de EUC, propostas na *Planta de zonamento – D01* em 2022, não foram eliminadas, tiveram sim, por decisão da CMCB, a sua referência alfanumérica (dos sectores de equipamento C, D, E, V e T) apenas incluídas na “*Planta da estrutura de espaços de equipamentos de utilização coletiva (EUC) e de espaços turísticos – D 07*”;

- No retângulo verde, adjacente à Rua da Graça, que, nos dois extratos das *Plantas de zonamento – D 01* das propostas da RPGUCB de 2022 e de 2024, que entre estas duas versões deixa de surgir na ZUP 5, sucedeu o mesmo que o enunciado com os EUC propostos para a ZUR 9, situação acima descrita. Esta mancha corresponde ao Jardim público proposto e envolvente do Chafariz da Mina, apenas integrado na “*Planta da estrutura de espaços verdes – D 08*”;

- Idem, para a mancha correspondente a um EUC na ZUP 5, adjacente à ZUR 10;

- 07** Não se entende a afirmação “... *num local onde o tipo de ocupação é similar...*”; o único local nas redondezas em que há construções é o da própria propriedade da reclamante – recordamos entre a Rua da Mina da Cova do Gato e a Av. do Dia de Portugal, pois, com exceção da Qtª das Isabeldeiras e de duas habitações unifamiliares servidas pela Rua da Mina da Cova do Gato – uma delas em ruínas - e situadas a poente desta, numa área de cerca de 24,6 Ha (245 722 m²), entre a Rua dos Granitos e a Av. do Dia de Portugal, não existe, para além de um barracão para guarda de alfaias agrícolas, mais nenhuma construção.

- 08** Se a afirmação se refere à comparação aos parâmetros de edificação propostos para a ZUR 9 pela presente proposta de RPGUCB – e colocando de parte o tipo de edificação marginal à Rua do Salgueiro, por motivos óbvios - mais abaixo se comprovará que, apesar de apelativa de início, a ideia da transposição do prédio em questão da ZU MC para a ZUR 9 não transporta benefícios.

A extensão da ocupação dos terrenos a poente dos aqui considerados na presente ponderação, com os parâmetros de edificabilidade da ZUR 9, deveu-se, para além da necessidade de definição de áreas muito significativas para os EUC



propostos para esta ZU (que a sul da Estrada do Salgueiro somam 36 630 m²) ao facto de se situarem entre as cotas 370,5 m (zona da Qt^a de Isabeldeiras) e 371,0 m (Estrada do Salgueiro), ou seja, constituem uma faixa de terreno, com uma largura média de cerca de 120,0 m (variando entre os 220,0 m e os 95,0 m), quase plana.

- 09 Pela proposição da exponente, a ocupação urbana da ZUR 9 dever-se-ia “...cingir ao lado sudeste da Av. do Dia de Portugal, e não transitar para o outro lado da via”, ou seja do lado poente surgiriam construções ao longo daquela via e do lado nascente continuariam as condições limitativas ambientais e paisagísticas da ZU MC...

A Av. do Dia de Portugal é um espaço-canal viário (VUP 1), integrante do sistema viário principal, radio-concêntrico da cidade proposto pela RPGUCB, constituindo uma parte fundamental e organizadora do anel referido no ponto 8.3.2. (“Acessibilidade e Circulação viária”) do Capítulo 08 (“Infraestruturas e sistemas”) no Relatório do Plano proposto que, como qualquer outra via deste tipo (Via urbana principal, de nível 1), deve ter como uma das funções complementares numa estrutura urbana, para além da estritamente função de distribuidora geral viária, a de estruturar o tecido urbano construído ou não construído composto pelas faixas marginais, integrando-as num conjunto morfotipológico consistente e harmonioso e equilibrado de ambos os lados da via. Aliás, nas vizinhas ZUP 3 (Isabeldeiras), ZUP 5 (Bela Vista/Bairro da Mina), ZUP 1 (Qt^a do Bosque) ou ZUC 11 (Qt^a da Torre/Qt^a da Granja) ou, nas zonas a sul do caminho-de-ferro, com a Rua Adelino Semedo Barata e com a Rua do Brasil, pode-se verificar o papel agregador linear deste tipo de vias no tecido e na paisagem urbana.

Portanto, o pretendido pela participante acarretaria, do ponto de vista da iniquidade resultante da aplicação dos parâmetros de edificabilidade entre as duas faixas adjacentes à Av. do Dia de Portugal (uma eventualmente situada na ZUR 9 e a outra na ZU MC) e do desequilíbrio no quadro urbano enquadrador daquela via, entre outras razões, uma situação não só inadmissível como de potenciais consequências negativas para a cidade.

- 10 Relativamente ao putativo desenvolvimento de uma operação de loteamento – e ao seu eventual prejuízo para a proprietária, há que referir em primeiro lugar, os parâmetros de edificabilidade propostos pela RPGUCB para as duas ZU e as particularidades do quadro da propriedade em análise:

- ZUR 9: N^o máx. de pisos - ≤ 3 ; l_0 global - $\leq 0,15$; l_u global $\leq 0,4$; l_0 de edifício indiv. \leq ; l_u de edifício indiv. $\leq 0,5$;
- ZU MC: Área mínima da parcela: 5 000m²; A_c - ≤ 250 m²; $H \leq 6,5$ m; habitação unifamiliar; Ver Regulamento (art^{os} 35^o e 36^o) para outras particularidades de permissão ou de impedimento de construção;
- PROPRIEDADE ATUAL: - $A_s = 8\,319,676$ m²;
 - Seis edifícios cuja área total de implantação (ΣA_i) é de 453,1429 m² (93,4703 m² + 83,2696 m² + 81,027 m² + 60,3783 m² + 84,6816 m² + 50,3161 m², dos quais 288,8463 m² em condições de serem considerados habitáveis;
 - Média de A_s/fogo : $8\,319,676 \text{ m}^2 / 6 = 1\,386,6127 \text{ m}^2$
- CONDIÇÕES DE CONSTRUÇÃO SEGUNDO AS PERMITIDAS PELA ZU MC: $A_s = 8\,319,676$ m²;
 - Seis edifícios cuja área total de implantação (ΣA_i) previsível será de 1 000 m² (167,0 m² x 6), ou seja, mais 546,8571 m² do que a A_i atual
 - Seis edifícios cuja área total de construção (ΣA_c) será de 1 250 m² (250,0 m² x 6), ou seja, mais 343,7142 m² do que a A_c atual
 - Média de A_s/fogo : $8\,319,676 \text{ m}^2 / 6 = 1\,386,6127 \text{ m}^2$
 - ÚNICAS DESPESAS: As resultantes dos licenciamentos das obras
- CONDIÇÕES DE CONSTRUÇÃO SEGUNDO AS PERMITIDAS PELA ZUR 9 (Apenas a nível geral, pois as opções serão variadas e dependentes única e exclusivamente da exponente):
 - $A_s = 6\,704,176$ m²; este cálculo foi obtido pela aplicação dedutiva dos valores do alargamento da Rua da Mina da Cova do Gato (-1200 m²), da Portaria 216-B/2008, de 3 de março para a hipótese de 6 habitações unifamiliares (-168 m², -210m² e -38 m²)
 - ΣA_i máxima = 1 005,6264 m² (6 704,176 m² x 0,15), ou seja, mais 5 m² do que pela aplicação dos parâmetros de edificabilidade da ZU MC
 - ΣA_c máxima = 948,5926 m² (6 704,176 m² x 0,4 – 288,8463 m² x 1,5 x 4 edifícios existentes), isto é, permitiria mais 2 edifícios do que os seis, com uma $A_c = 237$ m²;
 - DESPESAS: As resultantes do processo administrativo de licenciamento da operação de loteamento, da realização das infraestruturas (pelo menos, 1 200 m² de vias, 250 m de esgotos – substituição de rede unitária gravítica para rede separativa gravítica – e de abastecimento de água e electricidade, e execução de aterros e desaterros de terreno rochoso).



CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01 - Nada mais a referir ou a rever, nos conteúdos da ponderação e dos esclarecimentos prestados, dentro do entendimento dos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).
- 02 - Face a tudo o que se encontra acima exposto, nada haverá a aceitar na pretensão da participante.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_11 698	19ABR2024	Vários
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUCH 1, ZUH 2 e ZUM 1	Não aplicável	Participação abrange vários itens
SÚMULA		
01	- O participante apresenta uma série de sugestões e de reclamações que, no seu entender, melhorariam a Revisão do PGUCB (adiante designada por RPGUC), apesar de realçar “... uma pequena melhoria em alguns aspetos...”, na introdução da sua exposição. A registar...	
02	- Considera o participante que a criação da classe de espaços “Logradouros” é prejudicial para o desenvolvimento de Cas-telo Branco e que, portanto, deverá ser eliminada da RPGUCB.	
03	- O participante salienta ainda, a não concordância com a sinalização dos “Logradouros” apenas nas ZUH e o dano que, no seu entendimento, causa nos investimentos da CMCB, mormente nos EUC, entre outras razões, ao não permitir, quer a ampliação dos respetivos edifícios, quer a instalação de estacionamento naqueles logradouros e invocando também os prejuízos na capacidade construtiva dos prédios que esse quadro acarreta.	
04	- Considera o exponente que todo o Regulamento (sic) “... é demasiado teórico, com falhas e de difícil gestão num futuro próximo, e sem visão de futuro... porque a classificação do solo em dezenas de sub-classes, é um sistema tortuoso e penoso com uma diversidade imensa de regras e índices urbanísticos, aplicados caso a caso, quando deveríamos ter um plano de espaços homogêneos, cuja aplicação de regras e índices também o fosse...”	
05	- Reclama também o participante, da extensão da ZU MC para poente da Av. do Dia de Portugal.	
06	- Considera o exponente que o tipo de obras permitidas nos edifícios classificados como “notáveis” e de “interesse” propostas no Regulamento da RPGUCB irão ocasionar a degradação total desses imóveis.	

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS	
	<p>Primeiro há que registar que “a participação pública pretende integrar a contribuição dos cidadãos no processo de planeamento anterior à tomada de decisão da Edilidade e posterior aprovação final por parte da Assembleia municipal, sendo reconhecida a importância de concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejuízo do livre exercício do interesse público (municipal, regional ou nacional), dentro do quadro de manutenção da observância dos regimes legais e normativos em vigor.</p> <p>Sendo considerado como fundamental que a RPGUCB permita acolher e verter nas suas peças escritas e desenhadas, na medida do aconselhável, as reclamações, observações ou sugestões manifestadas no período reservado à discussão pública, não pode deixar de salientar-se, porém, que a integração das participações e dos contributos nelas contidos não deve sobrepor os interesses “imobiliários, económicos e outros pessoais” aos princípios e às linhas orientadoras que são definidas por qualquer Plano de urbanização”.</p> <p>Por outro lado, para a presente ponderação e para as outras, será de referir que se aterá, exclusivamente, aos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT). Isto significa que, na elaboração da RPGUCB, foram adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, únicos com que se deve trabalhar na elaboração de instrumentos de gestão territorial (conforme imposição da <i>Direção-Geral do Território</i>). Naqueles conceitos, dois deles – dois índices, apresentam o mesmo peso de cálculo: referimo-nos ao Índice de ocupação do solo (<i>Io</i>) e ao Índice de construção (<i>Iu</i>), e não apenas este. Mas não são os únicos... A saber: os denominados parâmetros urbanísticos de edificabilidade dividem-se em três conjuntos: os parâmetros geométricos (morfotipologia, altura – <i>H</i>, recuo – <i>Re</i>, afastamento – <i>Af</i>, e outros similares...), os parâmetros de áreas (<i>Ai</i>, <i>Ac</i>,...) e os índices (<i>Io</i>, <i>Iu</i>,...); são estas denominações e simbologias oficiais que a RPGUCB e a presente ponderação adotaram. O primeiro conjunto de parâmetros não deverá deixar de ter precedência sobre os restantes.</p> <p>Segue-se a ponderação fundamentada dos pontos que se consideram relevantes, de acordo, sobretudo, com o nº 3, do artº 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio:</p>
01	As duas razões principais, de entre muitas outras, para a necessidade da criação da categoria de solos denominada e
02	“Logradouro”, naturalmente integrados na qualificação do solo na categoria de Espaços verdes (“correspondentes a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística...”), de acordo com a alínea d), do nº 1, do artº 25º, do



Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (que estabelece os critérios de classificação e de reclassificação do solo urbano em todo o território nacional, determinado no RJIGT), são as seguintes:

- Conforme explicitado no *Capítulo 02* (“Enquadramento territorial”), ponto 2.5. (“Orientações estratégicas globais”) do Regulamento da RPGUCB, onde se esclarecem as estratégias para esse possível satisfazer o desiderato de, após a revogação do *PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco*, salvaguardar as disposições nele contidas, foram vertidos para o PGUCB o Regulamento na sua grande maioria e a respetiva Planta de implantação, devidamente adaptada às disposições de um Plano de Urbanização. Destes dois elementos constituintes transitaram assim, os itens relativos aos denominados “Logradouros”, subdivididos nas subcategorias de “Logradouros privados” e de “Logradouros a reconverter”;
- A outra, tem a ver com a absoluta e crucial necessidade de contender as graves alterações climáticas e, no caso particular das cidades, o aumento gradual da respetiva temperatura global real e sentida e o surgimento das denominadas “ilhas de calor”.

A ameaça do calor nas cidades – com maior peso no centro - vem de três frentes: as ondas de calor, a subida dos valores médios de temperatura (consultar as páginas 8 e 9, do ponto 3.4 (“Clima”) do *Capítulo 03 – “Caracterização biofísica”, do Relatório* da RPGUCB) e o efeito “ilha de calor urbano” (diferença positiva de temperatura que se verifica entre o meio urbano e o meio não urbano ou no interior do próprio meio urbano). Esta última frente é aquela que, sendo a de maior possibilidade de controlo humano, no domínio do urbanismo pode ser melhor combatida.

Esclarecendo: as ilhas de calor são um fenómeno diminuidor da qualidade de vida dos habitantes das cidades e que ocorre em áreas urbanas ou em perímetros particulares nelas localizados, que apresentam temperaturas mais altas ou pela atividade urbana ou pela ausência de defesas climáticas, que outras zonas circundantes. A causa principal é a acumulação de estruturas, como edifícios (densidade de construção, materiais e cores, aparelhos de ar condicionado e barreiras de construção aos corredores de ventilação), carência de vegetação arbórea e de áreas verdes, largura das ruas, muros, calçadas ou asfaltos – superfícies escuras com uma alta condutividade térmica -, que absorvem mais calor, libertando-o mais lentamente, ao contrário dos territórios com paisagens naturais. A isto deveremos somar o calor, os elementos que emitem calor, como os sistemas de climatização, o albedo e a poluição proveniente do trânsito e das indústrias, se as houver. Estes fenómenos que ocorrem sobretudo, durante o período noturno, podem atingir uma variação de +4°C/-5°C ao longo do dia, podendo pela noite, essa diferença aumentar consideravelmente, inclusive até +10°C/-11°C.

As ilhas de calor, resumindo, têm como consequências maiores, e sem hierarquizar: maior consumo de energia – local e global, impacto sobre a saúde, mais poluição atmosférica e impacto negativo na economia. Mas o fenómeno da ilha de calor, pode ser combatido através de soluções que minimizem os seus nefastos impactos, através da aposta no desenvolvimento urbano sustentável (exigência da própria ONU), de entre as quais se poderão referir: arquitectura bioclimática, infraestruturas sustentáveis, mobilidade sustentável, impostos verdes, ecobairros e áreas, manchas e corredores de verde e disseminação de arvoredo adaptado às condições edafoclimáticas.

As árvores são elementos chave para a ação climática das cidades – não os únicos, e muito menos os relvados, a desconsiderar nesta questão – e para atenuar os desconfortos térmicos nos dias mais quentes do ano – relembrem-se os dados das páginas 8 e 9, do *Capítulo 03* do Relatório da RPGUCB, calcula-se por cada 50 m² de superfície foliar de árvore (equivalente a um círculo horizontal de raio igual a 4 m) a temperatura desce 1°C. Imagine-se a diferença sentida que a arborização das ruas e do interior dos logradouros marginais provoca no conforto térmico das pessoas que aí circulam e o efeito nas fachadas dos edifícios adjacentes e nos pavimentos dos passeios. E a carência de espaços arborizados, públicos e particulares, em Castelo Branco, define um quadro bem evidente.

Também do documento “*Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Castelo Branco*” (EMAAC) se poderão extrair, das suas páginas nº 64 e 65:

- As “Formas de integração da RPGUCB” - Alterar no Regulamento os índices e/ou os indicadores e/ou os parâmetros de referência, urbanísticos e/ou de ordenamento;
 - Reclassificar o solo na Planta de Zonamento.
- A “IGT – Fase/Processo”
 - A EMAAC deverá considerar-se equiparada aos termos de referência do Quadro Ambiental, em analogia ao processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
 - A EMAAC deverá integrar-se como elemento de carácter orientador, com linhas de ação como:
 - (...)
 - “d) Potenciar a implantação de zonas/espacos verdes, como forma de promover o arrefecimento natural do espaco urbano e, conseqüentemente, do edificado.”
 - (...)



Como conclusão do acima descrito, só se poderá inferir da extrema importância da consideração dos logradouros como Espaços verdes, integrados na Estrutura ecológica municipal, como aliás constitui exemplo a recente publicação do PDM de Lisboa (agosto de 2023) e das respetivas Plantas ordenadoras e do Regulamento, contemplam. Também não é despiçando o facto do presente IGT se designar como Revisão do PGU (RPGUCB), tendo o primeiro termo, entre outros, os significados coincidentes de atualização, reformulação e de reorientação: é por estes princípios que a subcategoria de “Logradouros” foi introduzida no presente IGT.

Recomenda-se a leitura dos conteúdos dos seguintes links, para aferir da importância que a vertedura dos problemas climáticos e preservação do património natural já tem elaboração dos planos territoriais:

www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/urbanismo/planeamento_urbano/PDM/PDM_planta_ordenamento_estrutura_ecologica.pdf

www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/urbanismo/planeamento_urbano/PDM/PDM_planta_ordenamento_qualificacao_espaco_urbano.pdf

www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/urbanismo/planeamento_urbano/PDM/PDM_planta_ordenamento_qualificacao_espaco_urbano.pdf

www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/urbanismo/planeamento_urbano/PDM/1_alteracao/relatorio_orientacoes_climaticas_ordenamento_lisboa.pdf

www.cm-castelobranco.pt/media/2386/00_emaac_castelobranco_s.pdf

www.cm-castelobranco.pt/media/2385/01_emaac_castelobranco_anexos.pdf

Em relação a outras abordagens ao tema “Logradouros” (referindo as afirmações contidas na pág. nº 1 da exposição), haverá a referir:

- Nada no Regulamento da RPGUCB impede a construção/ampliação para além da construção existente. Transcrevem-se os pontos do artigo 33º, “Logradouros (L)”, relativos a esta particularidade:

“1. – O logradouro (L), é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, de utilização particular ou pública, adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios, que, no PGUCB, nos casos em que a virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, demonstram contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

(...)

6. – Os restantes logradouros, referenciados na Planta de zonamento – D 01 pela designação «Logradouros a manter» e representados pelos caracteres «Lm», deverão ser perdurados e salvaguardados, visando reforçar a definição e funções expostas no nº 1 do presente artigo.

7. – Nos Logradouros, a superfície impermeabilizada livre do prédio ou do lote, não poderá ser superior a 50% da As, devendo a restante, no mínimo, manter-se arborizada ou ajardinada, garantindo, em caso de confinância, a continuidade com os espaços verdes livres adjacentes, sendo apenas admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.

8. – Aplica-se nos espaços de logradouros, as disposições do regime comum de conservação das espécies arbóreas dos Espaços verdes de utilização coletiva”.

- Conforme acima verificado (por contraponto do registado nas págs. nº 1 e nº 7 da exposição), os conceitos urbanísticos adotados no PGUCB são os fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, em que a área de solo (As) para cálculo dos diversos índices é definida como “... porção de território (de prédio ou de lote, não de implantação do edificado) delimitada em planta por uma linha poligonal fechada.” e também como “medida da área de representação planimétrica dessa porção de território”; se assim não fosse entendido, todas as áreas de implantação, por absurdo, teriam sempre um Índice de ocupação do solo (Io) igual a 1,00”.

- Por contraponto ao afirmado na pág. nº 7 da exposição, no Regulamento e na Planta de implantação, o PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco define duas categorias de Espaços verdes/Logradouros: os “Logradouros a reconverter” – com o principal objetivo de proporcionar condições de habitabilidade/salubridade/iluminação natural às edificações adjacentes, num total de oito, e os restantes como “Logradouros a manter”. Nestes, em grande número, o nº 5, do artigo 24º, “Logradouros a reconverter e a manter” é bem explícito:

“5. – Os restantes logradouros deverão ser mantidos e salvaguardados, visando reforçar a estrutura verde da cidade e as suas condições ambientais”.

De referir que na Planta de implantação deste PP, a delimitação dos “Logradouros a manter” coincide integralmente com os polígonos de implantação das edificações, não deixando – neste caso sim - espaço para qualquer tipo de ampliações e que o Regulamento não inclui em momento algum qualquer referência a situação de impedimento de impermeabilização, ou seja, não são definidas as possibilidades de ocupação dos logradouros nos prédios (interiores ou exteriores à edificação).



- Também seria inexplicável que o mesmo documento – neste caso a Revisão da RPGUCB, evidenciasse na Planta de zonamento, apenas os logradouros das ZUH 1 e da ZUH 2, e não das outras ZU's (no caso vertente, são apenas 13, o que é significativo sobre a pobreza numérica das espécies arbóreas – e já agora da sua qualidade e desenvolvimento). Não só as condições climatéricas são as mesmas em toda a área de intervenção, como se constituiria iníquo que a espaços de solo urbano com características similares e com o mesmo potencial de equilíbrio ambiental e de valor paisagístico correspondessem qualificações de solo urbano diferenciadas.

A não inclusão destes logradouros na *Planta de zonamento – D01* resultou de uma decisão da CMCB e, respigando o caso do logradouro assinalado na Rua Dona Emília Oliveira Pinto sobrepondo-se a um parque de estacionamento, constitui, obviamente, um lapso que, já em data anterior à exposição do participante, já tinha sido detetado e corrigido naquela planta.

- 03** Em referência às preocupações relativas pelo participante pela não possibilidade de no prédio urbano sito na Av. Nuno Álvares, nºs 20/22 (futura Unidade de Saúde Familiar – USF – S 02) e Rua de São Sebastião, nºs 25 e 27-37 (futuro Tribunal Central Administrativo e Fiscal – TCAF – J 01), poderem ter a necessidade de ser ampliados (sempre dentro dos normativos em vigor, nomeadamente o R.G.E.U.) para cumprimento da sua função e de estacionamento próprio, mas que a delimitação da categoria de “Logradouros a manter” com o regime definido no Regulamento da RPGUCB o impede, teremos a referir, para além das razões que acima já foram plenamente expostas:

Como Equipamentos de Utilização Coletiva (EUC), as obras de ampliação são abrangidas pelo disposto no nº 4, do artº 39º, “Espaços de equipamentos de utilização coletiva”, que se passa a transcrever:

“4. – Nos espaços existentes, quando a ΣAc já ultrapassar os índices definidos no número anterior, a CMCB pode autorizar a realização de obras de nova construção ou de ampliação, desde que se verifique:

- a) Que a Ac final não ultrapasse em 20% a Ac existente;*
- b) [...];*
- c) O cumprimento do disposto no presente Regulamento referente ao sistema urbano de circulação e ao parqueamento e estacionamento;*
- d) O respetivo interesse público, por razões técnicas e socioeconómicas devidamente justificadas”.*

- 04** Quanto ao estacionamento, a sua existência ou não, no interior dos EUC encontra-se regulamentado no mesmo artigo e explícita e dentro do elementar princípio de que os espaços destinados a parqueamento e/ou estacionamento não devem constituir o primado da estruturação dos espaços livres, e, portanto, não há razão para serem devastadores do património natural ou construído, devendo ser desenhados, não sobre, mas “apesar” dos espécimes vegetais arbustivos e, especialmente, dos arbóreos.

“3. – A ocupação dos espaços de EUC fica sujeita às seguintes condições:

- a) [...];*
- b) As áreas verdes ou o piso permeável deverá ser superior a 20% da As ;*
- c) Para as iguais ou superiores a 1 hectare (Ha), o lu máximo será de 0,80;*
- d) Ao cumprimento do disposto no presente Regulamento referente ao sistema urbano de circulação e ao parqueamento e estacionamento;*
- e) Quando a As da parcela ou do lote for superior a 1 Ha, o parqueamento efetuar-se-á no respetivo interior ou em área específica cedida para esse efeito, nas condições referidas no presente Regulamento;*
- f) Quando a As da parcela ou do lote for superior a 2,5 hectares, o parqueamento só será permitido no interior do respetivo recinto”.*

No entanto, será de sublinhar:

- A futura USF tem, adjacente ao seu logradouro, o estacionamento público descoberto (que poderá ser melhorado) da Rua Cadetes de Toledo, com capacidade de 95 lugares para automóveis ligeiros;

- O mesmo parque de estacionamento tem uma saída viária e pedonal para a Rua Cardeal da Mota, que dista 135 m da ACT; ainda no caso deste equipamento, não se verifica o cumprimento do artº 62º do R.G.E.U. (profundidade mínima do logradouro de 6 m), por parte da edificação adjacente ao parque de estacionamento);

- O caso da ampliação do TCAF representa um caso exemplar, pois recorreu ao aproveitamento de edifícios confinantes com o logradouro (na Rua dos Ferreiros, nºs 6, 8 e 10), em mau estado de conservação, no casco histórico (ZUH 1), para a instalação de gabinetes de trabalho e funções afins; O parque de estacionamento público, coberto, do Postiguinho (76 lugares), encontra-se a cerca de 90 metros.

- 05** As afirmações de que (sic) “... todo o regulamento é demasiado teórico, com falhas e de difícil gestão num futuro próximo, e sem visão de futuro. A classificação do solo em dezenas de sub-classes, é um sistema tortuoso e penoso, com uma diversidade imensa de regras e índices urbanísticos, aplicados caso a caso, quando devíamos ter um plano de espaços homogéneos, cuja aplicação de regras e índices também o fosse.”, para além das adjetivações infundadas incluídas, que não deverão ser alvo de ponderação ou de possível esclarecimento, revelam-se de difícil sustentação ou contraditório, por



ausência de comprovativos ou citações. Por exemplo, a que falhas o expoente se refere? De difícil gestão, porquê?

Quanto à divisão em categorias e subcategorias de uso de solo, releva-se que o princípio da estabilização continuada na delimitação das ZU foi sempre um princípio adotado pelas sucessivas propostas dos PGU/PP de Castelo Branco, quer na versão de 2007 – não finalizada –, quer na presente versão da RPGUCB, conforme explicitado ao longo dos pontos 2.3.2 (“Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco”) e, sobretudo, do 2.3.2.2. (“Designação das Zonas Urbanas”), do Capítulo 02 (“Enquadramento territorial”) do Relatório da RPGUCB, sobretudo pelas vantagens operacionais e manutenção das morfotipologias das zonas consolidadas ou relativamente homogêneas que esta metodologia superior e legalmente estabelecida, introduz. A realidade dos tecidos urbanos de uma cidade não é unitária, mas sim, diversa, e, assim, são criadas regras claras e adequadas para cada uma das ZU da cidade.

O PGU de Castelo Branco aprovado superiormente em 1991, apresentava 27 Zonas urbanas (ZU); na atual proposta da RPGUCB, constam 34 ZU, sendo que a diferença de 7 “novas”, correspondem, justificadamente, à subdivisão da Qtª do Bosque (anterior ZUE W) e da ZUC H (em Qtª do Dr. Beirão e zona de Santiago - neste caso, respeitando os limites de intervenção e o reconhecimento de autor - do então denominado PP da Zona de Santiago) e à incorporação de 3 ZUR (Bº de S. Gens, Bº da Fonte do Tostão e Bº do Barrocal) e da ZU do Monte do Castelo (ZU MC). Há a acrescentar a “troca” do PP de Ampliação da ZICB com a transformação da então ZUE N1 (área do geossítio do Barrocal) e da ZUE J (Alto de Montalvão) em Parques urbanos (PUE2.1 e PUC2);

Relembra-se também, o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (parte do RJIGT) e o disposto no respetivo nº 2, do artº 24º (“Critérios de qualificação do espaço urbano”) e na sua alínea e), do nº 1, do artº 25º (“Categorias de solo urbano”):

- “ 2 - A qualificação do solo urbano processa-se através da sua integração em categorias e subcategorias de uso de solo a definir e a regulamentar nos planos de âmbito “...” municipal, com base no uso dominante e em características morfotipológicas de organização do espaço urbano”.

- 1 – A qualificação do solo urbano realiza-se através da delimitação das seguintes categorias:

(...)

e) Espaços urbanos de baixa densidade, correspondendo a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter 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 infraestruturação com recurso a soluções apropriadas.”.

Aconselha-se a consulta dos seguintes documentos, a fim de serem consolidados os esclarecimentos acima registados:

- Do Capítulo 01 do Relatório da RPGUCB (“Estratégias e objetivos”) onde se detalham as razões para a delimitação das denominadas ZU, que seguem, de um modo geral, o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGUCB), inicialmente publicado em 31 de dezembro de 1991, após aprovação em Assembleia Municipal de 24 de maio de 1990 e que não tiveram alterações significativas desde aí;

- Para além do já referido DR nº 15/2015, (especialmente a noção de “características morfotipológicas de organização do espaço urbano” versus “tecido urbano diferenciado”, a da ficha “I-41”, do DR nº 5/2019, de 27 de setembro (“Morfotipologia”, isto é, a retoma do conceito de “Bairro” identificável);

- Da alínea a). do nº 2 do artº 3º, do Regulamento da RPGUCB, onde consta a disposição de que aquele faz parte do conteúdo documental do presente plano territorial;

- Do “Anexo B” do Relatório do PGUCB, onde são apresentados exaustivamente os resultados do levantamento, que sustentam e verificam os intervalos dos valores dos tipos de ocupação, parâmetros de edificabilidade, funções e usos contemplados no Regulamento da RPGUCB.

06 Estranham-se as afirmações sobre a estrutura, dificuldade de consulta e de interpretação e de obstaculização de uma correta gestão. É ao departamento técnico de urbanismo da CMCB que cabe o pronunciamento sobre eventuais dificuldades de tramitação e de dificuldade de aplicação do Regulamento, tendo sido este devidamente aprovado, após um acompanhamento e trabalho conjunto ao longo dos últimos anos. Por outro lado, conforme determinado pela legislação em vigor (nomeadamente o RJIGT no seu artº 86º), a elaboração do Plano foi acompanhada pelas entidades públicas com responsabilidades na área do urbanismo e do ordenamento do território (no presente caso por 18), com coordenação e concertação da CCDRC, e cuja aquiescência levaram à possibilidade de abertura do atual período de discussão pública.

Por fim, a RPGUCB seguiu a estrutura proposta, as indicações e os conceitos, orientações, definições e diretrizes da publicação de GABRIEL, Maria da Graça & GREGO, Maria Alexandra, com coordenação geral de BENTO, Maria Margarida & SANTOS, Carla Velado; CCDRC/DSOT: *Guia orientador – Plano de urbanização*, Ed. Comissão de Coordenação e



Desenvolvimento Regional do Centro, Coimbra, 2019, guia consensualmente aceite no quadro de elaboração deste tipo de Planos e cuja consulta se recomenda;

- 07** O expoente refere aquilo que, da sua parte, configura uma contradição no nº 3, do artº 20º, do Regulamento da RPGUCB, em que simultaneamente é permitida ou uma ampliação da construção existente ou a construção de uma segunda, na mesma parcela; a proposta não é uma disjunção, antes pelo contrário constitui uma conjunção, pois, cabe ao proprietário, dentro das suas possibilidades económicas, opções e quadro pessoal e cumpridas as condições e parâmetros de edificabilidade legalmente determinados particularmente para a ZUP 5 e geralmente no RJUE e no RGEU, optar por uma das possibilidades.
- 08** Em relação à afirmação de que “... a aplicação de índices por quarteirão é inexequível...”, questão aliás já levantada aquando das participações na 1ª discussão pública, a clarificação introduzida posteriormente a esta no artº 4º do Regulamento da RPGUCB (“Definição e conceitos técnicos”) não afastou completamente as dúvidas na aplicação dos denominados índices por quarteirão. Como os parâmetros de edificabilidade nunca poderão ter os mesmos valores se a pretensão de construção disser respeito ou a uma única edificação (em que a determinação dos valores das áreas de implantação e de construção, em função das normativas em vigor, são cálculos primários e simples) a uma operação de loteamento (em que a determinação dos valores dos parâmetros de edificabilidade estão sempre dependentes de áreas de cedência e de outras servidões e restrições normativas e regulamentares, quando não administrativas, ou seja, são cálculos mais complexos e não tão diretos e elementares), é da maior razoabilidade aplicar diferenciadamente, por questões de equidade, de respeito pelas morfotopologias antecedentes, do equilíbrio construtivo e da paisagem urbana, entre outros, as duas metodologias de apuramento das condições de construção numa parcela/prédio ou num lote.

Por outro lado, haverá a referir:

- A cidade de Castelo Branco é constituída, na maioria das ZU, por zonas já consolidadas no seu desenho urbano - com a exceção generalizada das ZUP – e na definição da esmagadora maioria dos seus quarteirões (ver definição no artº 4º do Regulamento da RPGUCB e compará-la com a visualização de mapas e imagens de satélite do serviço de pesquisa *Google Maps*), sobretudo nas ZUH, ZUM e ZUC, pelo que faz todo o sentido a determinação dos valores dos parâmetros de edificação das operações de loteamento tendo em consideração os valores precedentes;

- Os valores dos índices apresentados nos quadros das ZU, estão ancorados num levantamento rigorosíssimo do edificado – edifício a edifício - e dos espaços urbanos, equipamentos, estrutura de propriedade e de vias de circulação de toda a área de intervenção da RPGUCB, corporizada no “Anexo B” e no “Anexo C” do Relatório do PGUCB, conforme acima é referido;

- Se, a partir da aprovação da RPGUCB, por cada ZU fossem apenas referenciados e aplicados os índices construtivos resultantes dos valores dos prédios individuais, por não constarem dos quadros outras opções mais restritivas, não será difícil conjecturar a distorção edificatória e o desequilíbrio urbano que começariam a verificar-se e as consequentes desfigurações e graves descaracterizações do ambiente urbano que se seguiriam.

No entanto, é um assunto a considerar, pelo que se afigura aconselhável a reformulação de alguns critérios e disposições do Regulamento da RPGUCB na sua proposta final, que não dos valores dos parâmetros de edificabilidade.

- 09** O participante advoga que (sic) “... a classificação do solo da ZU MC *dever-se-ia cingir ao lado sudeste da Av. do Dia de Portugal, e não transitar para o outro lado da via.*” Para tal, não apresenta qualquer fundamentação técnica ou sustentada para a sua apresentação, facto que se encontra comprovado na única razão para a sua fundamentação (*vide* linhas 26 e 27 da página 2 da exposição) como acima é transcrito.

Como a própria designação indica, o Monte do Castelo é um acidente orográfico homogéneo, um monólito que impõe a sua presença única na campina albicastrense, característica dominante que levou à sua escolha para o assentamento primitivo humano da *Albi Castrum*, no denominado, mais tarde, de Monte da Cardoso. E é na verdade a eminência deste relevo proeminente que interessa ter como base da fundamentação para a delimitação da ZU MC, e não da observação simples do território apenas a partir de um mapa bidimensional.

A curva de nível (isoípisa) que estabelece e demarca objetivamente a instituição do perímetro do Monte do Castelo, e o diferencia verticalmente do restante território, é a da cota 375,0 metros (o terreiro da Igreja de Stª Maria situa-se à cota média de 475,0 m). A ponte e antes da intervenção da realização física da Av. do Dia de Portugal (causadora de “feridas” provocadas pelos taludes), essa linha delimitadora iniciava-se a sudoeste na antiga Subestação elétrica, prolongava-se pela azinhaga de Isabeldeiras (Quinta das Isabeldeiras), no alto desta, direcionava-se para a zona dos Lombardos, acompanhava a atual EN 3 - limite do perímetro urbano da RPGUCB - até aos Granitos, infletindo depois para o troço norte da Rua da Mina da Cova do Gato, cuja azinhaga primitiva se desenvolvia até à zona do encontro com a Estrada do Salgueiro e com o Vale do Romeiro (EN 18).

A permissão de construção edificatória morfotipológica instituída para a ZUR 9 e similar à da rotunda comum das EN 112/EN



233 (3 pisos), adjacente à Av. do Dia de Portugal, ao longo do seu limite poente, significaria que se elevaria uma barreira visual para uma cota nunca menor do que 395,0 m (20 m acima da referida isoipsa de referência). Esta possibilidade destruiria por impedimento, os princípios e objetivos da RPGUCB; aliás, basta circular pela EN 3, ao longo do troço entre o nó N18 e o nó N23, ou percorrer a zona dos Lombardos e observar realmente o que é a realidade física desta panorâmica/unidade paisagística do Monte do Castelo, imaginando-a com uma intromissão/barreira no sistema de vistas de cerca de 7 pisos (20,0 metros).

Quanto à apresentação das duas imagens respeitantes a fragmentos das mesmas áreas da *Planta de zonamento – D01* das propostas da RPGUCB de 2022 e de 2024, observam-se diferenças atribuídas, com o fim de um eventual comprovativo de que houve, entre elas, uma “*reclassificação de solos*”. Tal não corresponde ao verificado, pelas razões que passamos a descrever:

- Na eliminação da trama quadriculada que ocupa a denominada ZUR 9: esta hachura designava a área sujeita à obrigatoriedade de elaboração de PP, correspondente a uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG_{13-PP14}) anterior a qualquer operação de loteamento proposta; com a revogação deste procedimento prévio (eliminação das UOPG-PP) na presente RPGUCB, as operações de loteamento passaram a poder ser elaboradas sem a necessidade primeva de um PP enquadrador, isto é, todo o desenvolvimento dos processos de aprovação tornou-se mais célere. Refira-se também que a trama quadriculada não abrangia a área da propriedade da participante, pelo que não se lhe aplica esta diferenciação;

- Na mancha cinzenta que se estendia desde a Estrada do Salgueiro até à Qt^a das Isabeldeiras (no sentido sudoeste) e que correspondia a áreas reservadas para a instalação de Equipamentos de utilização coletiva (EUC), foi retirada da *Planta de zonamento – D 01*, com exceção da referente à Unidade de Cuidados Continuados, do Centro Comunitário João Carlos Abrunhosa da SCMCB (S21, S23, S24 e S25), por se tratar de um equipamento público já existente, consolidado e em funcionamento. No entanto, as 16 unidades de EUC, propostas na *Planta de zonamento – D01* em 2022, não foram eliminadas, tiveram sim, por decisão da CMCB, a sua referência alfanumérica (dos sectores de equipamento C, D, E, V e T) apenas incluídas na “*Planta da estrutura de espaços de equipamentos de utilização coletiva (EUC) e de espaços turísticos – D 07*”;

- No retângulo verde, adjacente à Rua da Graça, que, nos dois extratos das *Plantas de zonamento – D 01* das propostas da RPGUCB de 2022 e de 2024, que entre estas duas versões deixa de surgir na ZUP 5, sucedeu o mesmo que o enunciado com os EUC propostos para a ZUR 9, situação acima descrita. Esta mancha corresponde ao Jardim público proposto e envolvente do Chafariz da Mina, apenas integrado na “*Planta da estrutura de espaços verdes – D 08*”;

- Idem, para a mancha correspondente a um EUC na ZUP 5, adjacente à ZUR 10;

10

Relativamente às objeções quanto à metodologia seguida na “*classificação de edifícios notáveis e de interesse*” e respetivas consequências, cumpre-nos informar:

- Com respeito à determinação das “*Classificações relativas à identificação e tipificação dos edifícios existentes*”, e das obras neles permitidas, elas decorrem, nas ZUH 1 e ZUH 2, não apenas da aplicação do n.º 7, do art.º 10.º, da Lei n.º 107/2001, de 08 de setembro – “*Regime de proteção e valorização do património cultural*” – (revista pela Lei n.º 36/2021, de 14 de junho) mas da vertedura no Regulamento da RPGUCB, dos artigos 18.º e 20.º do Regulamento do *PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco*, consequência da sua proposta de revogação. De todo o modo, a responsabilidade da atribuição das qualificações (sobretudo em função do seu valor patrimonial), foi sendo cumulativamente resultante das contribuições e atribuições de vários agentes: do antigo GTL, da CMCB - de que o autor da RPGUCB foi coordenador -, dos arquitectos do “Programa Pólis”, dos Arquitectos Leonel Azevedo e José da Conceição Afonso, da Ordem dos Arquitectos (na elaboração do denominado “*Mapa de Arquitectura de Castelo Branco*”, por patrocínio comum do programa “Viver Castelo Branco” e da CMCB) e da equipa que elaborou a presente RPGUCB.

- Para além do trabalho da equipa autora do plano, de levantamento de todos os edifícios da cidade, o que já se afiguraria adequado, como exercício das competências, no quadro de uma revisão de um PU (ou PGU), recomenda-se a consulta do acima referido “*Mapa de Arquitectura da Cidade de Castelo Branco - Arquitectura de autor*”, de 2003, elaborado por vários arquitetos, com o financiamento da CMCB, OA, POLIS, CCDRC e outras entidades;

- Por outro lado, estão classificados na categoria “a” (imóveis notáveis), apenas 21 construções (consultar *Anexo II* do Regulamento da RPGUCB, págs. 48 e 49), dos quais 15, são edifícios com fenestranças significativas e existentes (13 de propriedade pública, sobretudo utilizadas como EUC e 2 de propriedade privada – um dos quais com as caixilharias recentemente renovadas, apesar da aplicação de alumínio lacado de branco), pelo que a proposta do participante não acarreta quaisquer transtornos/condicionamentos financeiros de montante elevado para o domínio particular.

- Conforme decorre da aplicação dos princípios de apoio e de abertura à utilização de materiais diversos nas Zonas históricas do País, não descaracterizadoras, de modo a salvaguardar e revalorizar esse património construído valiosíssimo, será também recomendável que, em Regulamento Municipal (no RUE – *Regulamento de Urbanização e Edificação* ou no



RRHZH – *Regulamento de Recuperação de Habitações na Zona Histórica*, a CMCB institua a adoção de medidas de incentivos fiscais (por exemplo, escalas regressivas de taxas e/ou isenção total ou parcial de I.M.I.), não só para os nos edifícios existentes categorizados como do tipo “a” (imóveis notáveis) como os 85 do tipo “b” (imóveis de interesse), conforme o *Anexo III* do Regulamento da RPGUCB.

- 11 - Os equipamentos hoteleiros são permitidos nas ZUH, porque, estando integradas nos denominados “*Espaços centrais*”, as “*Disposições comuns*” encontram-se regulamentadas no artigo 9º, cujo ponto nº 3 passamos a transcrever:

“ 3. – Estes espaços devem incluir funções compatíveis com a habitação, nomeadamente EUC, Espaços verdes de utilização coletiva, EUUC, infraestruturas e outros equipamentos, funções terciárias, atividades industriais do tipo 3, e empreendimentos turísticos, desde que sejam respeitados o modelo urbano, as condições gerais de edificabilidade e o regime específico desta categoria de espaço”.

- 12 Por fim, apesar da área do estaleiro da CMCB se encontrar demarcada no Parque urbano estruturante (PUE1), é objetivo de futuro, integrar este equipamento público na ALECB (zona mais adequada a este tipo de atividades), devolvendo à cidade aquela zona nobre. Enquanto não for estudada, paisagisticamente, a sua integração no referido Parque, o estaleiro manterá o seu normal funcionamento naquele local.

CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01 - Reformular o Regulamento proposto para a RPGUCB, de modo a melhor evidenciar os critérios de eleição dos denominados “Logradouros a manter”.
- 02 - Reconfigurar, no Regulamento proposto para a RPGUCB, os quadros dos índices de edificabilidade das ZU.
- 03 - Face a tudo o que se encontra acima exposto, nada mais haverá a acolher, nomeadamente nas pretensões de modificação da estrutura da RPGUCB, da inclusão de uma parte da ZU MC na ZUR 9, por motivos de aumento consequente nos parâmetros de edificação e da não consideração da classe de espaços “Logradouros”.
- 04 - Nada mais a aceitar, uma vez que a exposição também não evidencia nenhum dos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc_11 872	26ABR2022	Rua Rodrigo Rebelo, nº 19	
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES	
ZUC 1	39,823647 N – 7,488568 W	As = 902,6689 m ² e P = 148,8331 m	
SÚMULA			
01	- Pretende o participante, por se sentir lesado, ver reclassificado o solo adjacente à sua residência de “Logradouro a manter” – cuja área considera excessiva, para que se possam cumprir os indicadores e parâmetros urbanísticos por “Edifícios per se” propostos pela RPGUCB para a ZUC 1, onde aquela se localiza. Também considera que um edifício existente no logradouro, com 71,00 m ² e dois pisos, não foi reconhecido no Plano.		

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

Na presente ponderação, será de referir que se aterá, exclusivamente, aos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT). Isto significa que, na elaboração da RPGUCB, foram adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, únicos com que se deve trabalhar na elaboração de instrumentos de gestão territorial (conforme imposição da *Direção-Geral do Território*). Naqueles conceitos, dois deles – dois índices, apresentam o mesmo peso de cálculo: referimo-nos ao Índice de ocupação do solo (*Io*) e ao Índice de construção (*Iu*), e não apenas este. Mas não são os únicos... A saber: os denominados parâmetros urbanísticos de edificabilidade dividem-se em três conjuntos: os parâmetros geométricos (morfotopologia, altura – *H*, recuo – *Re*, afastamento – *Af*,...), os parâmetros de áreas (*Ai*, *Ac*,...) e os índices (*Io*, *Iu*,...); são estas denominações e simbologias oficiais que a RPGUCB e a presente ponderação adotaram. O primeiro conjunto de parâmetros não deverá deixar de ter precedência sobre os restantes.

Segue-se a ponderação fundamentada dos pontos que se consideram relevantes, de acordo, sobretudo, com o nº 3, do artº 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio:

- 01 O prédio apresenta uma área de solo (*As*) de cerca de 902,6689 m² e um perímetro de 148,8331 m². Aplicando os valores máximos propostos pela RPGUCB para a ZUC 1, ou seja, $Io \leq 0,75$ e $Iu \leq 2,35$, teremos valores de edificabilidade de ocupação de 677,00 m² e de edificabilidade de utilização de 2 121,27 m². No levantamento aerofotogramétrico georreferenciado e superiormente homologado, o anexo tem uma área de implantação de 73,2792 m². Não dispomos de dados sobre a legalização da construção e chama-se a atenção para a verificação do cumprimento do R.J.U.E. e do artº 62º do R.G.E.U. (profundidade mínima do logradouro de 6 m);
- 02 Como a atual edificação (3/4 pisos), apresenta os valores máximos de ocupação e de utilização, de 132,2229 m² e de 462,78 m², respetivamente, estariam aquém em 544,771 m² e 1 658,49 m² desses máximos permitidos, se os índices e parâmetros urbanísticos fossem os únicos a ser considerados. Dever-se-á verificar os limites impostos pelo cumprimento do R.J.U.E. e:
- Dos artºs 59º e 60º do R.G.E.U. (altura máxima do edifícios);
 - Do artº 16º do Regulamento da RPGUCB (enquadramento, manutenção e integração no conjunto);

As duas razões para a necessidade da criação da categoria de solos denominada “Logradouro”, naturalmente integrados na qualificação do solo na categoria de Espaços verdes (“correspondentes a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística...”), de acordo com a alínea d), do nº 1, do artº 25º, do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto (que estabelece os critérios de classificação e de reclassificação do solo urbano em todo o território nacional, determinado no RJIGT), são as seguintes:

- Conforme explicitado no *Capítulo 02* (“Enquadramento territorial”), ponto 2.5. (“Orientações estratégicas globais”) do Regulamento da RPGUCB, onde se esclarecem as estratégias para esse possível satisfazer o desiderato de, após a revoção do PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, salvaguardar as disposições nele contidas, foram vertidos para a RPGUCB, o Regulamento na sua grande maioria e a respetiva Planta de implantação, devidamente adaptada às disposições de um Plano de Urbanização. Destes dois elementos constituintes transitaram assim, os itens relativos aos denominados “Logradouros”, subdivididos nas subcategorias de “Logradouros privados” e de “Logradouros a reconverter”;
- A outra, tem a ver com a absoluta e crucial necessidade de contender as graves alterações climáticas e, no caso particular das cidades, o aumento gradual da respetiva temperatura global real e sentida e o surgimento das denominadas “ilhas de calor”.



A ameaça do calor nas cidades – com maior peso no centro - vem de três frentes: as ondas de calor, a subida dos valores médios de temperatura (consultar as páginas 8 e 9, do ponto 3.4 (“Clima”) do *Capítulo 03 – “Caracterização biofísica”, do Relatório* da RPGUCB) e o efeito “ilha de calor urbano” (diferença positiva de temperatura que se verifica entre o meio urbano e o meio não urbano ou no interior do próprio meio urbano). Esta última frente é aquela que, sendo a de maior possibilidade de controlo humano, no domínio do urbanismo pode ser melhor combatida.

Esclarecendo: as ilhas de calor são um fenómeno diminuidor da qualidade de vida dos habitantes das cidades e que ocorre em áreas urbanas ou em perímetros particulares nelas localizados, que apresentam temperaturas mais altas ou pela atividade urbana ou pela ausência de defesas climáticas, que outras zonas circundantes. A causa principal é a acumulação de estruturas, como edifícios (densidade de construção, materiais e cores, aparelhos de ar condicionado e barreiras de construção aos corredores de ventilação), carência de vegetação arbórea e de áreas verdes, largura das ruas, muros, calçadas ou asfaltos – superfícies escuras com uma alta condutividade térmica -, que absorvem mais calor, libertando-o mais lentamente, ao contrário dos territórios com paisagens naturais. A isto deveremos somar o calor, os elementos que emitem calor, como os sistemas de climatização, o albedo e a poluição proveniente do trânsito e das indústrias, se as houver. Estes fenómenos que ocorrem sobretudo, durante o período noturno, podem atingir uma variação de +4°C-5°C ao longo do dia, podendo pela noite, essa diferença aumentar consideravelmente, inclusive até +10°C-11°C.

As ilhas de calor, resumindo, têm como consequências maiores, e sem hierarquizar: maior consumo de energia – local e global, impacto sobre a saúde, mais poluição atmosférica e impacto negativo na economia. Mas o fenómeno da ilha de calor, pode ser combatido através de soluções que minimizem os seus nefastos impactos, através da aposta no desenvolvimento urbano sustentável (exigência da própria ONU), de entre as quais se poderão referir: arquitectura bioclimática, infraestruturas sustentáveis, mobilidade sustentável, impostos verdes, ecobairros e áreas, manchas e corredores de verde e disseminação de arvoredo adaptado às condições edafoclimáticas.

As árvores são elementos chave para a ação climática das cidades – não os únicos, e muito menos os relevados, a desconsiderar nesta questão – e para atenuar os desconfortos térmicos nos dias mais quentes do ano – relembrem-se os dados das páginas 8 e 9, do *Capítulo 03* do Relatório da RPGUCB, calcula-se por cada 50 m² de superfície foliar de árvore (equivalente a um círculo horizontal de raio igual a 4 m) a temperatura desce 1°C. Imagine-se a diferença sentida que a arborização das ruas e do interior dos logradouros marginais provoca no conforto térmico das pessoas que aí circulam e o efeito nas fachadas dos edifícios adjacentes e nos pavimentos dos passeios. E a carência de espaços arborizados, públicos e particulares, em Castelo Branco, define um quadro bem evidente.

Também do documento “*Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Castelo Branco*” (EMAAC) se poderão extrair, das suas páginas nº 64 e 65:

- As “Formas de integração da RPGUCB” - Alterar no Regulamento os índices e/ou os indicadores e/ou os parâmetros de referência, urbanísticos e/ou de ordenamento;
- Reclassificar o solo na Planta de Zonamento.
- A “IGT – Fase/Processo” - A EMAAC deverá considerar-se equiparada aos termos de referência do Quadro Ambiental, em analogia ao processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
- A EMAAC deverá integrar-se como elemento de carácter orientador, com linhas de ação como:

(...)

- “d) Potenciar a implantação de zonas/espacos verdes, como forma de promover o arrefecimento natural do espaço urbano e, conseqüentemente, do edificado.”.

(...).

03 Como conclusão do acima descrito, só se poderá inferir da extrema importância da consideração dos logradouros como Espaços verdes, integrados na Estrutura ecológica municipal, como aliás constitui exemplo a recente publicação do PDM de Lisboa (agosto de 2023) e das respetivas Plantas ordenadoras e do Regulamento, contemplam. Também não é despidendo o facto do presente IGT se designar como Revisão do PGU (RPGUCB), tendo o primeiro termo, entre outros, os significados coincidentes de atualização, reformulação e de reorientação: é por estes princípios que a subcategoria de “Logradouros” foi introduzida no presente IGT.

04 Em relação ao tema da possibilidade de construção nos “Logradouros a manter”, haverá a referir:

- Nada no Regulamento da RPGUCB impede a construção/ampliação para além da construção existente. Transcrevem-se os pontos do artigo 33º, “Logradouros (L)”, relativos a esta particularidade:

“1. – O logradouro (L), é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, de utilização particular ou pública, adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios, que, na RPGUCB, nos casos em que a virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, demonstram contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.



(...)

6. – Os restantes logradouros, referenciados na Planta de zonamento – D 01 pela designação «Logradouros a manter» e representados pelos caracteres «Lm», deverão ser perdurados e salvaguardados, visando reforçar a definição e funções expostas no nº 1 do presente artigo.

7. - Nos Logradouros, a superfície impermeabilizada livre do prédio ou do lote, não poderá ser superior a 50% da As, devendo a restante, no mínimo, manter-se arborizada ou ajardinada, garantindo, em caso de confinância, a continuidade com os espaços verdes livres adjacentes, sendo apenas admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.

8. - Aplica-se nos espaços de logradouros, as disposições do regime comum de conservação das espécies arbóreas dos Espaços verdes de utilização coletiva”.

- Conforme acima verificado, os conceitos urbanísticos adotados na RPGUCB são os fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, em que a área de solo (As) para cálculo dos diversos índices é definida como “... porção de território (de prédio ou de lote, não de implantação do edificado) delimitada em planta por uma linha poligonal fechada.” e também como “medida da área de representação planimétrica dessa porção de território”; se assim não fosse entendido, todas as áreas de implantação, por absurdo, teriam sempre um Índice de ocupação do solo (Io) igual a 1,00”.

- 05** Sobre a alegação do exponente, de que “... o plano demarca somente alguns logradouros, pelo que viola o princípio da equidade...”, esclarece-se que os treze “Logradouros a manter” fora das ZUH's e os dezasseis incluídos nesta classificação, foram selecionados pelas excepcionais características das árvores que neles existem, quer em número de exemplares, quer na densidade por unidade de superfície e na extensão desta, e quer na dimensão, na densidade foliácea das copas e na forma destas.
- 06** A afirmação do participante, de que a existência e manutenção de logradouros muito arborizados “... prejudica e penaliza bastante quem ao longo dos anos preservou os seus logradouros...”, nos tempos que correm, eles valorizam já e bastante. As propriedades que os apresentam e o imobiliário e o mercado começam a estar extremamente atentos e a corresponder a essa característica das propriedades/prédios e pelo respetivo revestimento vegetal, sobretudo arbóreo! Urbanizar não é só somente construir edifícios, é realizar, em patamares de qualidade ambiental e espacial, a valorização do tecido urbano e o incremento contínuo da qualidade da organização urbana e dos espaços daí resultantes, para o bem e interesses comuns. Será tempo, agora, de beneficiar dos cuidados que foram tidos ao longo dos tempos de usufruto da propriedade.
- 07** A fim de conciliar um bem tão importante como é o revestimento natural arbóreo e aproveitar a grande influência amenizadora das ilhas de calor, com os índices e parâmetros máximos urbanísticos admitidos para a ZUC 1 pela RPGUCB, foi efetuado (a partir da conjugação da fotografia aérea com o levantamento aerofotogramétrico georreferenciado), após um exame minucioso ao logradouro, um trabalho de redefinição dos limites do perímetro da área do coberto vegetal, de modo a articular essas duas vertentes, de que resultou uma nova delimitação. O novo perímetro foi diminuído para 532,6324 m² (era de 699,9491 m²), o que representa uma redução de 39,1% na superfície do logradouro (equivalente a um decréscimo médio de cerca de - 7°C em relação à temperatura envolvente).
- 08** O atual edifício poderá ser ampliado em mais um piso (H = 3 pisos, mas homogêneos) e ter uma profundidade de 15 m, para o mesmo prédio. Mas os projetos de licenciamento determinarão os valores definitivos. Também a chamada de atenção para a não consideração do edifício em alvenaria de pedra, fica ultrapassado, embora se chame a atenção que no âmbito de nenhum IGT se encontra a possibilidade de “legalizar” ou de “reconhecer” um edifício. Essa tramitação, da responsabilidade de uma edilidade, está reservada regulamentarmente para o RJUE.

CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01** - Reajustar, na Planta de zonamento – D0, da RPGUCB, no prédio, o limite do perímetro dos espaço arborizado, a fim de clarificar, sem qualquer margem para dúvidas, as áreas a salvaguardar e/ou a possibilitar alguma ampliação possível, dentro do quadro legal e normativo aplicável.
- 02** - Face a tudo o que se encontra acima exposto, dever-se-ão acolher as pretensões de índole construtiva do exponente com a consideração da redefinição (diminuição) do logradouro, bem como manutenção da classificação de “Logradouro a manter”, na área não construída e arborizada, classe de espaço sujeita ao disposto no Regulamento proposto para a RPGUCB.
- 03** - Reformular o Regulamento proposto para a RPGUCB, de modo a melhor evidenciar os critérios de eleição dos denominados “Logradouros a manter”.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc_11 873	24ABR2024	Quinta do Jardim e Horta da Fonte Nova – Parque urbano estruturante	
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES	
PUE 2.2	Centróide: 39,831727 N – 7,483291 W	As = 17 258,57 m ²	
SÚMULA			
01	Os participantes solicitam a possibilidade de que sejam previstas áreas de edificabilidade no seu prédio, uma vez que este confina com duas Zonas urbanas (ZU), propostas pela revisão do PGUCB (adiante designada por RPGUCB), as ZUC 9 e a ZUR 1 e com o futuro Parque urbano estruturante (PUE 2.2), da Quinta do Jardim.		

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

01	Começa-se por retificar a área total do prédio que, na certidão do registo predial, se encontra com 16 976,82 m ² , quando, pela medição rigorosa pelo levantamento aerofotogramétrico georreferenciado superiormente homologado da RPGUCB, totaliza 17 258,57 m ² , ou seja, mais 281,75 m ² .
02	<p>O princípio da estabilização continuada na delimitação das ZU foi sempre um princípio adotado pelas sucessivas propostas dos PGU/PP de Castelo Branco, quer na versão de 2007 – não finalizada –, quer na presente versão da RPGUCB, conforme explicitado ao longo dos pontos 2.3.2 (“Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco”) e, sobretudo, do 2.3.2.2. (“Designação das Zonas Urbanas”), do Capítulo 02 (“Enquadramento territorial”) do Relatório da RPGUCB, sobretudo pelas vantagens operacionais e manutenção das morfotipologias das zonas consolidadas ou relativamente homogêneas que esta metodologia superior e legalmente estabelecida, introduz.</p> <p>As ZU adjacentes ao prédio em questão (ZUR 1 - Bairro de Buenos Aires e ZUC 9 – Quinta Pires Marques) constituíram em conjunto a área de implantação do denominado <i>PP das Zonas ZUE V e ZUR X</i>, na ainda denominação do atual <i>Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco</i> (PGUCB) que constituíram, com os respetivos limites, o “fecho” da zona nordeste da cidade, que se pretende estabilizado. A primeira ZU, era uma Área urbana de génese ilegal (AUGI) e foi integrada naquele PP a fim de resolver definitivamente não só os problemas de legalização das várias edificações que constituíam o Bairro de Buenos Aires (maioritariamente “clandestino”) mas, e sobretudo, ver satisfeitas as respetivas necessidades, em conjunto com a Qt^a Pires Marques, de Espaços de utilização coletiva (EUC) e de infraestruturas (abastecimento de água e de eletricidade, bem como de saneamento básico), cuja rede foi calculada e dimensionada, como não poderia deixar de ser, para apenas aquelas duas ZU, tornando qualquer alteração demasiado onerosa.</p>
03	<p>As vias a poente dos parques de estacionamento (paralelas à Av. de Espanha) e a Travessa Eng^o Pires Marques, no seu troço sul, foram sempre assumidas pela CMCB como o limite das áreas urbanizadas a nascente e linha de encontro com o futuro Parque urbano estruturante (PUE 2.2), da Quinta do Jardim, como também sucede, a poente, com a Av. da Europa. Aliás, o limite do perímetro urbano do atual <i>Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco</i> (PGUCB) em vigor, pelo que deverá ser mantido na RPGUCB.</p> <p>Se a presente pretensão, e por muito que seja legítima, fosse satisfeita, deixaria de haver razão, pela aplicação do princípio da equidade, para não permitir que outros proprietários em condições análogas também vissem, os seus prédios contemplados com áreas de edificabilidade, resultando assim, no desregulamento e na perda de um desejável ordenamento territorial e urbanístico.</p>
04	<p>Por outro lado, foi sempre intenção das sucessivas vereações da CMCB, de há alguns anos a esta parte, o estabelecimento de um Parque urbano no local identificado pela RPGUCB e a norte da futura Cidade da Ciência e das Artes, com uma dimensão à escala da cidade, para estadia, recreio e lazer ao ar livre da população albacastrense, sobretudo das zonas a nordeste da cidade. Relembre-se que o conjunto das ZU que rodeiam o futuro Parque (ZUR 1, ZUC 1, ZUC 2, ZUC 3, ZUC 9, ZUM 1 e futura ZUP 1), são habitadas por cerca de 10 500 residentes habituais, isto é, cerca de um terço de habitantes da cidade, numa zona muito carenciada de Espaços verdes e de equipamentos que ocorrem naqueles. Mais construção em zonas a poente das atualmente existentes iria “estrangular” as dimensões do Parque urbano, tornando-o um canal longo e estreito, sem condições para oferecer adequadamente à população os seus objetivos.</p> <p>A título de comprovativo do afirmado; há zonas da propriedade, a poente, com isoípsas (curvas de nível com a mesma cota) muito próximas, que variam entre os 383,0/385,0 m, na propriedade e os 365/366,0 m na base do declive – já no terreno do futuro parque urbano – (19,0/20,0 m de altura, mais ou menos a altura de um edifício com 6/7 pisos) –, com uma distância, entre curvas de nível, de 70,0/75,0 m (mais ou menos o comprimento de dois campos de andebol); esta situação gera desníveis de cerca de 26% ou 27%, do que resulta se somarmos a altura de um edifício de habitação unifamiliar de 2 pisos – 7,0/8,0 m –, por exemplo, ao desnível do terreno, teríamos um resultado final de 26,0/28,0 m de barreira visual, equivalente a 8/9 pisos.</p>



05 Há também outras razões, estas de ordem climática, que obstam objetivamente à pretensão dos participantes. As graves alterações climáticas que se estão a verificar e que, em Castelo Branco, tendem a agravar-se (consultar os dados das páginas 8 e 9, do *Capítulo 03*, do Relatório da RPGUCB e as páginas 64 e 65, do documento “*Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Castelo Branco*” – EMAAC -, guia dos procedimentos de carácter ambiental do concelho de Castelo Branco, no seguimento do denominado *Projeto ClimAdaPT.Local*) de modo muito significativo.

Para combater as “ondas de calor” e as “ilhas de calor urbano”, com os ventos predominantes de norte no verão (consultar o *Capítulo 03*, “Caracterização biofísica”, do Relatório da RPGUCB, é premente e fundamental instituir os denominados corredores de ventilação, de que o Parque urbano estruturante (PUE 2.2), da Quinta do Jardim, será um exemplo, de que, pelo menos, a metade oriental da cidade beneficiará (com o contributo que o lago nele instalado, com cerca de 2,714 Ha – cerca de 4 campos de futebol trará na regulação dos níveis de humidade do ar).

06 Por fim, chamamos a atenção para o nº 17, do artº 8º (“Disposições comuns”), relativo ao estabelecimento como Reserva de solo dos denominados Espaços verdes de utilização coletiva, de que o Parque urbano estruturante (PUE 2.2) da Quinta do Jardim é um tipo.

CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

01 - Face a tudo o que se encontra acima exposto, nada haverá a aceitar na pretensão do participante.

02 - Nada mais a referir ou a rever, nos conteúdos da ponderação e dos esclarecimentos prestados, dentro do entendimento dos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

**RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO**

REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc_11 884	28ABR2024	Barrocal	
ZU		COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 11		39,816557 N – 7,492736 W	As = 1 826,379 m ²
SÚMULA			
01	A participante vem solicitar o acautelamento da sua permissão de construção de uma habitação unifamiliar isolada, permitida pela CMCB desde 16 de abril de 2016, situada no sítio do Barrocal (ZUR 11) - apesar de ainda não ter dado entrada nos serviços da CMCB, qualquer projeto -, uma vez que, no seu entender, a RPGUCB lhe vem vedar esse direito adquirido, que tinha sido confirmado pelo <i>PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco</i> , publicado no DR nº 136, 2ª Série, em 17 de julho de 2018.		

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

01	A participante, apesar de remeter uma parte da sua exposição para a evidência de duas imagens cromáticas muito ampliada da <i>Planta de zonamento – D01</i> da RPGUCB, todo o texto e imagens encontram-se a preto e branco; por outro lado, apesar do ex-prédio rústico ser apresentado com uma As de 2 202,25 m ² , o levantamento aerofotogramétrico georreferenciado e homologado para esta zona, revela uma área de 1 826,379 m ² , que o PP acima referido e os trabalhos da RPGUCB confirmam.		
02	A viabilização da construção de uma habitação unifamiliar isolada na parcela em causa, por parte da CMCB, teve como ressalvas o cumprimento das seguintes condicionantes: - “... A entrada do futuro lote deverá ser efetuada a partir da Tv. da Rua E do Barrocal e não diretamente a partir da Rua Adelino Semedo Barata...”, a fim de garantir um correto ordenamento viário e consequente segurança de circulação, com a supressão de entroncamentos de vias de acesso local (Rua E e Rua D, do Barrocal) com outra que constitui um espaço-canal viário (VUP 1), integrante do sistema viário principal da cidade (via urbana de nível 1); - “... Deverá ser garantida uma passagem pública com um mínimo de 5,5 m de largura entre a Tv. da Rua E do Barrocal e o acesso existente à Rua Adelino Semedo Barata a sul poente do terreno, por forma a evitar a formação de um impasse na mesma travessa”. Com a construção futura da passagem superior sobre o caminho-de-ferro (Rua Pedro da Fonseca/ Rua Adelino Semedo Barata), do nó viário N7 (em rotunda, nesta via) e do Pavilhão Multiusos junto à rotunda, todo o sistema viário desta zona será alvo de uma profunda transformação (prevista e proposta pelo <i>PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco</i>), que obrigará a uma reformulação (a estudar) das condições de circulação viária na ZUR 11;		
03	No <i>PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco</i> , os parâmetros de edificabilidade da parcela em causa, e que a <i>RPGUCB</i> também acolhe e contempla, são os seguintes: - As da parcela = 1 826,379 m ² ; - ΣA_i = 639 m ² ; - ΣA_c = 686 m ² ; - $H \leq 7$ m; - N° de pisos: acima do solo ≤ 2 ; abaixo do solo = 1; - N° máximo de fogos: 1; - Estacionamento: As = 100 m ² e n° de lugares de estacionamento privativo = 2;		
04	Para que não fiquem dúvidas sobre a concordância da RPGUCB para o aval da pretensão da exponente, reconhece-se o lapso relativo à pequena discrepância (1,3 m) entre os limites sudeste e sudoeste para o lote contemplados no PP e aquele Plano.		
05	Chama-se a atenção para o estabelecido no n° 3, do art° 145° do Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) sobre o processo de suspensão, ou não, dos procedimentos inerentes a informações prévias, de comunicações prévias e de licenciamentos.		



CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01 - Face ao acima exposto, dever-se-á acolher a pretensão da exponente com a consideração da redefinição mínima dos limites do futuro lote na *Planta de zonamento – D01* da RPGUCB, de justaposição exata com o *PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco*.
- 02 - Reformular, em consequência, os limites a norte da Rua Adelino Semedo Barata, quer dos “Espaços verdes de proteção e enquadramento” quer do Parque do Barrocal (PUE 2.2), nas peças desenhadas e no Relatório da RPGUCB onde constem.
- 03 - Nada mais a acolher, uma vez que a exposição não evidencia nenhum dos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (*“Discussão pública”*), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc_11 913	24ABR2024	Cruz de S. Gens (Monte do Castelo, a poente da Quinta de Congo)	
ZU	COORDENADAS		OBSERVAÇÕES
ZU MC	Centróide: 39,827450 N – 7,499532 W		Duas participações (Texto e planta)

SÚMULA

- 01** O participante solicita a abertura da ZU MC, não só à totalidade indiscriminada de todos os usos de solos possíveis, invocando os eventuais interesses e estímulos positivos económicos e culturais que tais opções.

Para tal, apresenta uma proposta de reformulação do artigo 35º do Regulamento da Revisão do PGUCB (adiante designado por RPGUCB) e apresenta uma Planta para uma eventual proposta de construção multifamiliar (na zona entre a Rua do Bairro da Cruz de São Gens/Quelha da Bela Vista, atualmente ocupada com três *courts* de ténis), constituída por 9 edifícios de carácter permanente.

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

Primeiro, haverá a registar que *“a participação pública pretende integrar a contribuição dos cidadãos no processo de planeamento anterior à tomada de decisão da Edilidade e posterior aprovação final por parte da Assembleia municipal, sendo reconhecida a importância de concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejuízo do livre exercício do interesse público (municipal, regional ou nacional), dentro do quadro de manutenção da observância dos regimes legais e normativos em vigor.*

Sendo considerado como fundamental que o PGU em revisão permita acolher e verter nas suas peças escritas e desenhadas, na medida do aconselhável, as reclamações, observações ou sugestões manifestadas no período reservado à discussão pública, não pode deixar de salientar-se, porém, que a integração das participações e dos contributos nelas contidos, não deve sobrepor os interesses “imobiliários, económicos e outros pessoais” aos princípios e às linhas orientadoras que são definidas por qualquer Plano de urbanização”.

Por outro lado, para a presente ponderação e para as outras, será de referir que se aterá, exclusivamente, aos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (*“Discussão pública”*), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT). Isto significa que, na elaboração da RPGUCB, foram adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, únicos com que se deve trabalhar na elaboração de instrumentos de gestão territorial (conforme imposição da *Direção Geral do Território*). Naqueles conceitos, dois deles – dois índices, apresentam o mesmo peso de cálculo: referimo-nos ao Índice de ocupação do solo (*Io*) e ao Índice de construção (*Iu*), e não apenas este. Mas não são os únicos... A saber: os denominados parâmetros urbanísticos de edificabilidade dividem-se em três conjuntos: os parâmetros geométricos (morfotopologia, altura – *H*, recuo – *Re*, afastamento – *Af*, e outros similares,...), os parâmetros de áreas (*Ai*, *Ac*,...) e os índices (*Io*, *Iu*,...); são estas denominações e simbologias oficiais que a RPGUCB e a presente ponderação adotaram. O primeiro conjunto de parâmetros não deverá deixar de ter precedência sobre os restantes.

- 01** Para além das disposições aplicáveis contidas na “Lei de bases gerais da política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo” (Lei nº 31/2014, de 30 de maio), convirá invocar, quer o disposto no Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), quer o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, dado que ambos contêm considerável e satisfatória matéria enquadradora da sustentação das opções contidas na RPGUC.

Começemos pelo primeiro diploma mencionado, no capítulo referente aos planos municipais e mais especificamente aos planos de urbanização, com o articulado do respetivo artº 99º (*“Conteúdo material”*):

“O plano de urbanização adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo nomeadamente sobre:

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger (...);*
- b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo...a estrutura ecológica (...);*

Da alínea b), do nº 2, do artº 100º (*“Conteúdo documental”*), transcreve-se o respetivo enunciado:

“O plano de urbanização é acompanhado por:

(...)

- b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos.”*



Chama-se a atenção para os sublinhados, com a referência ao termo “qualificação” e não “desqualificação” e ao conteúdo do Relatório ambiental da RPGUCB no que concerne ao denominado Monte do Castelo.

No segundo diploma, no nº 4 do artº 12º (“Conceito”), do Capítulo III, (“Qualificação do solo”), encontram-se enunciadas as seguintes disposições relativas aos princípios fundamentais da qualificação do solo, de que se recomenda a consulta integral, sobretudo dos três primeiros:

“ 4 – O aproveitamento do solo estabelecido em função do uso dominante da respetiva categoria, em solo (...) urbano, deve obedecer aos seguintes princípios fundamentais:

- a) Princípio da compatibilidade de usos, ...
- b) Princípio da graduação, ...
- c) Princípio da diferença de usos, ...
- d) Princípio da estabilidade, ...”

Relembra-se também, deste diploma, o disposto no nº 2, do artº 24º (“Critérios de qualificação do espaço urbano”) e na alínea e), do nº 1, do artº 25º (“Categorias de solo urbano”):

- “ 2 - A qualificação do solo urbano processa-se através da sua integração em categorias e subcategorias de uso de solo a definir e a regulamentar nos planos de âmbito “...” municipal, com base no uso dominante e em características morfotipológicas de organização do espaço urbano”.

- 1 – A qualificação do solo urbano realiza-se através da delimitação das seguintes categorias:
(...)

e) Espaços urbanos de baixa densidade, correspondendo a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, 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 preponderantes 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.”

O Regulamento da RPGUCB constituindo-se como o documento que corporiza e particulariza os princípios e objetivos dos órgãos municipais para o ordenamento, modelo e gestão do território e do urbanismo da respetiva área de intervenção, entre outros, dispõe, na sua Secção V, “Espaços urbanos de baixa densidade (ZU MC),” do Capítulo III (“Qualificação do solo urbano”) e nos artigos que a compõem (artºs 35º e 36º), o seguinte:

“Artigo 35º - (Identificação)

1. - A categoria de Espaço urbano de baixa densidade, devidamente assinalada e delimitada na Planta de zonamento é composta pela ZU MC.

2. – A ZU MC é um espaço urbano de baixa densidade, correspondente à qualificação de solo urbano nos termos legais em vigor, para além de se constituir como uma área fundamental identitária da cidade de Castelo Branco, pelo enquadramento paisagístico continuado e ambiental do Castelo e das ZU adjacentes, que garantem um adequado acastelamento dos sistemas de vistas de e sobre a cidade, e a preservação de um património visual e simbólico particularmente único.

3. – A ZU MC caracteriza-se também pelas suas características biofísicas ou culturais, edafoclimáticas, paisagísticas integrais e coerentes, simbólicas e imagiológicas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, contribuindo para a proteção, conservação e valorização ambiental paisagística e do património natural dos espaços urbanos.

“Artigo 36º - (Regime)

1. – Nesta Zona urbana é permitida a ocupação edificada de um fogo exclusivamente unifamiliar por prédio existente à data da aprovação da RPGUCB, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Tratar-se de um prédio de uso agrícola urbano legalmente estabelecido;
- b) Reconstrução e/ou ampliação de edifício pré-existente, com o mínimo de 15 anos e no máximo de 1 por parcela;
- c) Que se constitua como projeto integrado de qualidade arquitetónica e se adegue ao espírito ambiental existente;
- d) Área mínima da parcela de 5 000 m²;
- e) A Ac máxima inferior a 250 m²;
- f) A H máxima de 6,5 metros;
- g) O acesso à edificação não poderá obrigar à abertura de novos arruamentos de uso público.

2. – A ZUMC é, também, uma área destinada a espaços de EUC, infraestruturas, incluindo o equipamento e as instalações necessárias ao seu funcionamento e manutenção e a espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC).

3. - Em casos devidamente fundamentados e salvaguardado que seja o disposto na legislação em vigor, poderá, neste espaço, ser autorizada a instalação de atividades de restauração e similares e de EUUC, desde que cumulativamente:

- a) A Ai não ultrapasse 100 m² e 4,8 metros de altura (H);
- b) A edificação diste, pelo menos 150 m de outra;
- c) O acesso à edificação não obrigue à abertura de novas vias.



4. – Não são permitidas instalações de atividades industriais ou agroindustriais, garagens e oficinas, operações de loteamento e habitações coletivas, nem qualquer tipo de ocupação extensiva do território.

A ZU MC corresponde à única ZU de baixa densidade da RPGUC, cujos índices são intencionalmente impeditivos de uma ocupação extensiva de operações de loteamento mesmo de baixa densidade, porque a intenção é protegê-la/salvaguardá-la e incentivar a edificabilidade em outras ZU da cidade (com as vantagens económicas e de gestão daí decorrentes, por exemplo, no campo da infraestruturação e das obras de urbanização); só as ZU centrais da cidade apresentam um potencial de edificabilidade superior a 5 000 fogos.

Convirá ainda reforçar a importância do denominado Monte do Castelo, sobretudo pela sua idiossincrasia e da sua importância multidisciplinar para a cidade de Castelo Branco.

- 02 Como a própria designação indica, o Monte do Castelo é um acidente orográfico homogéneo, um monólito que impõe a sua presença única na campina albicastrense, característica dominante que levou à sua escolha para o assentamento primitivo humano da *Albi Castrum*, no denominado, mais tarde, de Monte da Cardosa. E é na verdade a eminência deste relevo proeminente que interessa ter como base da fundamentação para a delimitação da ZU MC, e não da observação simples do território apenas a partir de um mapa bidimensional.

Na página 72, do Capítulo 05 (“Edificado, património e uso de solo”), do Relatório da RPGUCB, são também elencados os objetivos gerais para esta ZU, que se passam a transcrever:

“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.”

- 03 O participante vem propor a quase reformulação total do articulado do artº 36º - registre-se que não propõe a alteração de qualquer ponto do artº 35º (“Identificação”), cujas disposições enquadram o artigo seguinte (artº 36º), o que gera, na sua proposta, significativas contradições – que se transcrevem abaixo, com a indicação descodificadora de que o texto proposto para eliminação se encontra numa fonte mais pequena e em itálico, o proposto na fonte do corpo deste registo e o enunciado que se mantém na sua proposta sublinhado:

“Artigo 36º - (Regime)

1. – Nesta Zona urbana é permitida a ocupação edificada de um fogo exclusivamente unifamiliar por prédio existente à data da aprovação da RPGUCB, nas seguintes condições cumulativas:

a) Tratar-se de um prédio de uso agrícola urbano legalmente estabelecido; de uso de Habitação Unifamiliar ou Habitação Multifamiliar ou Comércio ou Serviços ou Equipamentos ou Estabelecimentos de Restauração e bebidas ou Empreendimentos turísticos ou Salas de espetáculos ou outros lugares de reunião ou Indústrias ou Armazéns;

b) Reconstrução e/ou ampliação de edifício pré-existente, com o mínimo de 15 anos e no máximo de 1 por parcela;

b) Que se constitua como projeto integrado de qualidade arquitetónica e se adequa ao espírito ambiental existente;

d) Área mínima da parcela de 5 000 m²;

e) A Ac máxima inferior a 250 m²;

c) A H máxima de 6,5 metros;

g) O acesso à edificação não poderá obrigar à abertura de novos arruamentos de uso público.

d) A edificação diste, pelo menos uma distância igual ou superior à altura da edificação mais próxima;

2. – A ZUMC é, também, uma área destinada a espaços de EUC, infraestruturas, incluindo o equipamento e as instalações necessárias ao seu funcionamento e manutenção e a espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC).

2. – Em casos devidamente fundamentados e salvaguardado que seja o disposto na legislação em vigor, poderá, neste espaço, ser É autorizada a instalação de atividades de restauração e similares e de EUUC, desde que cumulativamente:

a) A edificação ai não ultrapasse 100 m² e 4,8 6 metros de altura (H);

b) A edificação diste, pelo menos 150 m de outra; uma distância igual ou superior à altura da edificação mais próxima;

c) O acesso à edificação não obrigue à abertura de novas vias.



3. – Não são permitidas instalações de atividades industriais ou agroindustriais, garagens e oficinas, operações de loteamento e habitações coletivas, nem qualquer tipo de ocupação extensiva do território.

Como ponto prévio das ponderações que se seguem, recorde-se que a RPGUCB se efetuou com o acompanhamento e trabalho conjunto com os serviços técnicos da CMCB ao longo dos últimos anos e já com a aquiescência da edilidade para a determinação dos princípios, objetivos e regras daquela. Por outro lado, conforme determinado pela legislação em vigor (nomeadamente o RJGT no seu artº 86º), a elaboração do Plano foi acompanhada pelas entidades públicas com responsabilidades na área do ordenamento do território e do urbanismo (no presente caso por 18), com coordenação e concertação da CCDRC, e cuja concordância levaram à possibilidade de abertura do atual 2º período de discussão pública.

04 Analisando sucintamente a reformulação proposta do artº 36º do Regulamento, haverá a referir:

- Com a possibilidade de existência de qualquer tipo de usos de solo (“... habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar ou comércio ou serviços ou equipamentos ou estabelecimentos de restauração e bebidas ou empreendimentos turísticos ou salas de espetáculos ou outros lugares de reunião ou indústrias ou armazéns...”), abrir-se-ia a ocupação edificada do Monte do Castelo a toda a categoria de funções, com a diversidade de modelos construtivos que isso acarretaria, com um cenário heterogéneo, mesmo destrutivo e descaracterizador de formas, materiais, texturas, cores, escalas diversas, áreas de implantação, dificuldades de inserção e de modulação no terreno, de aterros e taludes maltratadores do relevo natural causados pela abertura de novas vias e de áreas de estacionamento e supressor de espécies arbóreas de grande porte;

- O enunciado da proposta “*Que se constitua como projeto integrado de qualidade arquitectónica e se adegue ao espírito ambiental existente*” não faz qualquer sentido, quando se atenta no ponto anterior, contraditório deste;

- O ponto seguinte, propõe a autorização da “... instalação de atividades de restauração e similares e de EUUC...” o que já se verifica na proposta no nº 3, do artº 36º, do Regulamento da RPGUCB;

- A diferença consiste na propositura de que a distância entre as edificações destinadas a atividades de restauração e similares, distem, pelo menos, “...uma distância igual ou superior à altura da edificação mais próxima;”, ou seja, ficava instituída a possibilidade de uma proliferação desenfreada de construções: para uma altura máxima de 6 metros – exagerada para instalações neste local dominador da paisagem da cidade -, poderíamos ter nas encostas, uma rede de construções com uma disposição hexagonal do terreno, em favo de mel, cujos lados mediriam 6 metros;

- O último ponto replica o disposto na proposta do nº 4, do artº 36º. do Regulamento da RPGUCB, cuja manutenção, por parte do proponente, contradiz o enunciado sobre os tipos de uso de solo permitidos.

05 O exponente, pelos elementos que recebemos, anexou às 4 páginas iniciais que tinha remetido à CMCB dias antes, contendo o texto das suas sugestões, uma planta de implantação, sem escala gráfica de representação, apenas com a escala numérica, o que dificulta sobremaneira o rigor da determinação de valores de comprimentos na cópia analógica formatada em A4. Assim, os quantitativos usados na nossa explanação poderão ter algum diferencial face aos propostos.

A planta de implantação surge também desarticulada e sem qualquer ligação ou referência mútua com o texto da exposição, uma vez que são representadas nove retângulos (edificações?), localizados em grupos de três, cada um sobre os courts de ténis ora existentes, a noroeste da unidade hoteleira “Meliá Castelo Branco” e uma série de novas vias de acesso local. Sem legenda da simbologia, embora com legenda rótulo, nada na peça desenhada ou no texto escrito na participação fornece informações sobre o respetivo conteúdo, incluindo a As. Por estimativa, o mais rigorosa possível dadas as circunstâncias referidas, cada retângulo proposto, terá uma A_i de 48,0 m² (12,0 m x 4,0 m), o que totalizará uma ΣA_i de 432,0 m². Se se tratar de um edifício de habitação (uni ou multifamiliar) com 2 pisos (poderá, no entanto, tratar-se de terciário, de indústria, de estabelecimentos hoteleiros – *bungalows*, p. e., com 1 piso), para uma altura de 6,0 metros (proposta do exponente) poderíamos ter uma ΣA_c de 864,0 m² (96,0 m² por unidade).

Para além de as edificações (?) se localizarem num terraplano avistável de alguma distância em redor, num sector circular virado a poente, de, pelo menos, 3,0 Km num ângulo de cerca de 270º) – o que torna a sua implantação uma descaracterização do Monte do Castelo, a sua proposta entra em contradição com o próprio enunciado da reformulação apresentada pelo exponente: a interdição de “... qualquer tipo de ocupação extensiva do território”.

06 Uma última referência final, para o facto de a proposta do exponente se encontrar parcialmente sobreposta à faixa de desobstrução ($\Phi = 100$ metros) do feixe hertziano Castelo Branco – Covilhã, instituído pelo Decreto Regulamentar nº 49/02, de 30/12, situação potencialmente inibidora da sua realização (consultar a *Planta de condicionantes – D 02* da RPGUCB) bem como o disposto no Decreto Lei nº 5997/73, de 7/11 – “*Servidões radioelétricas*” sobre a denominada “*Zona de libertação primária*”).



CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01 - Face a tudo o que se encontra acima exposto e pela incompletude dos elementos expositivos apresentados, nada haverá a aceitar na pretensão do participante.
- 02 - Nada mais a referir ou a rever, nos conteúdos da ponderação e dos esclarecimentos prestados, dentro do entendimento dos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT).



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_11 935	29ABR2024	Quinta da Vaqueirinha
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 3	Centróide: 39,826445 N – 7,503815 W	As = 13 204,5863 m ² e P = 536,6254 m
SÚMULA		
01	- Pretende o participante ser esclarecido sobre os índices de ocupação e as condições de possível construção na sua propriedade, a partir “... de um projecto vocacionado para o turismo, restauração, lazer, recreação e/ou alojamento local...”.	

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS	
01	<p>- O participante não indica, na sua exposição, qualquer tipo de referência que permitisse saber de imediato, qual o local do seu prédio (apenas a sua designação acima), pelo que se procedeu à obtenção dessa informação junto da CMCB. Através dessa partilha de informação, segundo o Cadastro Geométrico da Propriedade Rústica (CGPR), trata-se de uma propriedade com 12 643 m² (Ref^a AAA 000 933 560, Secção X, Prédio nº 31), que, como se verificará, não corresponderá à área exacta. Isto porque, no denominado <i>PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras</i> (aprovado e ratificado em 24 de novembro de 2005, pela RCM 194/2005, publicado no DR nº 241, I^a S-B, em 19 de dezembro de 2005) – entretanto proposto para revogação na atual versão da RPGUCB – o prédio corresponde à designação “E”, com 13 354,27 m²; por delimitação exacta no levantamento aerofotogramétrico homologado do perímetro urbano do Plano, a área obtida foi de 13 204,5863 m² (com um perímetro de 536,6254 m).</p>
02	<p>- Também na sua exposição, a pretensão do participante é muito vaga quanto às características das intenções: que tipo de uso de solo, de equipamento turístico ou de actividade económica são pretendidos... Estes dados são importantes, porque irão implicar abordagens diferenciadas na análise da aplicação do Regulamento proposto para a RPGUCB. Por exemplo, estará em causa a necessidade ou não, da realização de alguma operação de loteamento, consoante as tipologias desejadas pelo proponente.</p> <p>Como enquadramento, transcreve-se o nº 1, do artº 14º (“Disposições comuns”), do Regulamento proposto da RPGUCB, nas suas páginas nº 15 e nº 16 (Secção II, “Espaços habitacionais”), onde a ZUP 3 se encontra inserida:</p> <p><i>[...] 1. – Os espaços habitacionais, devidamente assinalados, delimitados e identificados por manchas específicas e caracteres na Planta de zonamento, são áreas existentes a manter, completar e/ou remodelar, que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, que acolhem outras utilizações compatíveis com aquele uso;</i></p> <p><i>2. – Os Espaços habitacionais incluem as subcategorias de uso de solo ZUP, ..., e correspondem a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, devendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional. [...]</i></p> <p>Como reforço deste enquadramento, transcreve-se também o nº 1, do artº 19º (“Identificação”), do Regulamento proposto da RPGUCB, na sua página nº 18 (Subsecção III, “Zonas urbanas planeadas - ZUP 3”):</p> <p><i>[...] 1. – São englobadas nesta categoria, não só as áreas totalmente expectantes do ponto de vista da edificação com áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, como aquelas em que a respetiva ocupação em moldes urbanos resultou da aprovação e execução de operações urbanísticas reguladas ou articuladas com o tecido urbano envolvente e respetivas infraestruturas viárias, constituindo-se assim, todas, como áreas urbanas de génese urbanística planeada ou potencialmente a planear através de UOPG-UE ou de UOPG-PP [...].</i></p> <p>Portanto, qualquer dos usos de solo elencados pelo participante são admissíveis na ZUP 3 e, conseqüentemente, no seu prédio, desde que cumpridas todas as restantes normativas aplicáveis no Regulamento da RPGUCB proposto.</p>
03	<p>- Pela falta de outros elementos disponíveis para uma análise, que possam enquadrar qualquer proposta, segue-se a descrição do proposto pelo <i>PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras</i> para a propriedade em questão:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nº de lotes (todos destinados a HUI): 12 (P 71-A a P 71-D, P 72 a P 74, P 80 a P 82, P 95, P 96 e P 100);- Área total de implantação (ΣAi) = 2 736 m²;- Área total de construção (ΣAc) = 2 997 m²;- Total da área loteável (parcelas) = 10 942 m²;- Índice de ocupação do solo (<i>I_o</i>) = 0,2072;- Índice de utilização do solo (<i>I_u</i>) = 0,227.
04	<p>- Por fim, os índices máximos de implantação e de construção total serão os estabelecidos pelo nº 5 do artº 20º, do Regulamento proposto pela RPGUCB, a aplicar em operação urbanística ou de loteamento ou por lote (edifícios <i>per se</i>).</p>



CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01** - Aquando da entrada em vigor da RPGUCB, aconselha-se a efetivação de um pedido de informação prévia, ao abrigo dos atuais pontos nº 2 e nº 3, do artº 14º, do Decreto-Lei nº 43/2024, de 2 de julho, o denominado Regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), a fim de ser acolhida a pretensão do participante e conhecidas as condições de ocupação do prédio, perante dados concretos, de onde se possa relevar a área real do prédio;
- 02** - Reformulação do Regulamento proposto para a RPGUCB, de modo a tornar mais adequados e explicitados os índices e os usos de solo e funções permitidas nos Espaços habitacionais e, particularmente, nas ZUP.

**RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO**

REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_11 942	22ABR2024	Cruz do Montalvão (Área do PP da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte - PPCMN)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 2	Centróide: 39,810768 N – 7,513434 W	As = 235 628,43 m ² e P = 3 101,42 m

SÚMULA

- 01** - A participante, ao longo de 27 pontos, expõe e elenca as suas razões pelas quais se sente lesada pela não revogação, na atual proposta da RPGUCB, da *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), ao contrário da totalidade dos outros PP da área de intervenção. Conforme sintetiza no ponto 24, a participante propõe as seguintes alterações à RPGUCB (sic):
- “... a) Revogar o PP da Cruz de Montalvão Norte;
- b) Que a revogação do PP tenha em linha de conta a retificação dos índices da prevista ZUR 2, por forma a que seja considerada por um lado, a capacidade construtiva de implantação e construção ainda não utilizadas e previstas na atual PP da Cruz de Montalvão, e por outro lado sejam acrescidos os índices construtivos, para finalmente repor a justiça e a equidade da capacidade construtiva da perequação entre os proprietários deste PP, ou seja, a reposição de 0,0027 atrás referido, para a proprietária Beiracastelo, criando assim uma situação de equidade e justiça entre os proprietários deste PP.
- OU, caso a Autarquia assim o entenda:
- c) Crie a Autarquia uma Unidade de Gestão para esta área ora reclamada e ainda sem loteamento, do PP da Cruz de Montalvão, repondo nesta Unidade de Gestão os índices de 0,0027 referidos em b). ...”

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

Primeiramente, será de referir que a presente ponderação e os esclarecimentos associados se aterão, exclusivamente, aos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

Por outro lado, “a participação pública pretende integrar a contribuição dos cidadãos no processo de planeamento anterior à tomada de decisão da Edilidade e posterior aprovação final por parte da Assembleia municipal, sendo reconhecida a importância de concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejuízo do livre exercício do interesse público (municipal, regional ou nacional), dentro do quadro de manutenção da observância dos regimes legais e normativos em vigor.

Sendo considerado como fundamental que a RPGUCB permita acolher e verter nas suas peças escritas e desenhadas, na medida do aconselhável, as reclamações, observações ou sugestões manifestadas no período reservado à discussão pública, não pode deixar de salientar-se, porém, que a integração das participações e dos contributos nelas contidos, não deve sobrepor os interesses “imobiliários, económicos e outros pessoais” aos princípios e às linhas orientadoras que são definidas por qualquer Plano de urbanização”.

Segue-se a ponderação fundamentada dos pontos que se consideram relevantes, de acordo, sobretudo, com o referido nº 3, do artº 89º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio:

- 01** - A cedência de espaços para o domínio público, em operações urbanísticas ou de loteamento, para a realização de Espaços verdes e de utilização colectiva, de equipamentos de utilização colectiva (EUC) e infraestruturas de qualquer tipo – neste caso como a respetiva construção e/ou instalação, é da responsabilidade do(s) promotor(es) e é regulada pelo RJUE e demais legislação complementar.

Por outro lado, o documento em análise é a proposta de revisão do PGU de Castelo Branco, isto é, algo que, entre outras coisas, determina, no âmbito municipal, a política do ordenamento do território e de urbanismo da cidade, assente num sistema de gestão territorial, enquadrado pelo sistema legal aplicável (sobretudo o RJIGT e outras normativas regulamentares).

Assim, a prossecução, acompanhamento e gestão – entre outros itens - de um processo de reparcelamento de qualquer tipo e de aprovação de uma operação urbanística com efeitos registais ou de loteamento é da competência da Autarquia, enquadrada nos instrumentos de IGT aplicáveis e nos respectivos Regulamentos municipais.

Será então, no patamar do âmbito do RJIGT, que decorrerá a presente análise de ponderação.

- 02** - A *Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN)*, segue-se à superior aprovação do PP da Cruz de Montalvão Norte, publicado no DR nº 37, 2ª Série, em 22 de fevereiro de 2011, pelo Aviso (extracto) nº 5303/2011, processo



desencadeado por decisão, por parte da AM da CMCB (Edital nº 55/2005) e aprovado em 16 de março do mesmo ano, seguindo a estratégia geral então, de elaboração sistemática de PP's para as diversas ZU's.

A ZUR 2, inicialmente denominada por ZUR L, constituiu-se como uma AUGI (presente nos denominados "Bairros periféricos"), com as características imanentes a esta tipologia desordenada de ocupação do território, sendo refletido este quadro, pelas condições de ocupação do solo, definidos no PGUCB (*Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco – PGUCB - republicado no 1º suplemento, nº 73/1991, da II Série, do Diário da República, de 28 de março de 1991*). A necessidade de reordenamento ficou provada com a elaboração, em 1992, do *PP do Bairro da Cruz de Montalvão* e em 2002, do *PP de Requalificação da entrada sul/poente de Castelo Branco*, dentro dos indicadores e parâmetros urbanísticos estipulados na RPGUCB. Nenhum destes PP's percorreu o processo de superior aprovação (consultar as páginas 52 e 53 do *Capítulo 05 – "Edificado, património e uso do solo"* - do *Relatório da RPGUCB*, bem como as páginas 15 a 18, do *Capítulo 02- "Enquadramento territorial"* - do mesmo Relatório).

Aliás, presentemente, o PPCMN ainda evidencia o tipo de morfotopologia atribuído às ZUR, observadas que são as orlas mais afastadas dos núcleos comerciais (a noroeste). E este plano abrange apenas cerca de 41,2 % da Área de solo (As) da ZUR 2 (que é de 576 093 m²), não sendo, inclusive, o seu território inicial (este é o desenvolvimento linear da Estrada de Montalvão), mas constituindo-se, ainda, como o mais rarefeito do ponto de vista da ocupação construtiva.

03 - O PPCMN foi aprovado, pela AMCB, em 2019, com o acordo de todos os proprietários (portanto também do participante), não tendo havido, que saibamos, qualquer exposição de desacordo com o documento.

04 - No que diz respeito às definições de áreas públicas a ceder ao município, no documento da proposta de loteamento e das respectivas áreas de cedência propostas pela participante, em 11 de abril de 2007, ao abrigo da então Portaria nº 1136/2001, de 25 de setembro, em vigor, consta o lote nº 2 (designação anterior e atual) como de sua propriedade; na exposição entregue, o mesmo lote (com 60 100 m²) não pertence ao proprietário "b1" (participante) mas ao proprietário "b2". É este mesmo lote (Fórum Castelo Branco) que surge como único exemplo do índice construtivo superior à média (0,0086 versus a referência 0,0057, conforme ponto 19 da exposição). Considerando o conjunto "b1 + b2" (Bloco B), o índice construtivo médio será de 0,0046. Terá sido este lote entretanto vendido? O Fórum Castelo Branco, foi inaugurado em 31 de outubro de 2007, com dois pisos, 75 lojas e uma área bruta locável (ABL) de 18 300 m².

Também nesse documento constam áreas de cedência para EUC (L6 e L7) – muito próximas dos valores do PPCMN - e Espaços verdes e de utilização coletiva – algo inferiores aos constantes do PPCMN, onde se encontravam incluídos os espaços dos logradouros de habitação, numa situação similar aos definidos no PPCMN com a designação de "Outros espaços verdes", onde se incluem o recobrimento vegetal descontínuo de ilhas e separadores centrais da Rua Prof. Dr. Egas Moniz e das rotundas viárias, contrárias à definição e conceito de Espaços verdes e de utilização coletiva, constantes da Portaria 216-B/2008, de 3 de março, em que os caracteriza como espaços exteriores "...que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins,..., e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni e bi familiares..." e ao estabelecido no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, que revogou o Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio.

05 - Em dezembro de 2015 iniciou-se o processo de elaboração da presente RPGUCB. De entre as várias etapas e componentes do processo realizados, destacou-se uma, crucial, que foi o levantamento rigoroso da área de intervenção, não só através de um levantamento aerofotogramétrico georreferenciado rigoroso – posteriormente homologado superiormente – quadro que se descreve a seguir, transcrevendo o registo da página 15 do *Capítulo 02- "Enquadramento territorial"* - do *Relatório da RPGUCB*:

"... Os valores de ocupação do edificado, propostos na presente RPGUCB, para cada uma das Zonas urbanas, calculados a partir do levantamento edifício a edifício de toda a área de intervenção – ver «Anexo B – Valores Urbanísticos por zona urbana» da RPGUCB, resultam, para além de todos os projetos de edificação, de loteamentos e PP aprovados, da consideração para cada ZU da aplicação não só dos valores propostos por aqueles, como das estimativas de ocupação baseadas na evolução urbana de cada uma das ZU."

Assim, decorre que os indicadores e parâmetros urbanísticos vertidos no Regulamento da RPGUCB, para além das características urbanas das diversas ZU's (de onde se relevam a morfotopologia, a história, a localização e a evolução prevista) têm razões sustentadas e justificadas, caso, obviamente, da denominada ZUR 2.

06 - A necessidade de revisão do *PP do Bairro da Cruz de Montalvão* surge na sequência do excesso de oferta de espaços destinados exclusivamente a atividades económicas - comércio (propriedade do participante, e, também, promotor – quadro que envolve, estrutura e orienta a exposição do interesse próprio e sua apresentação), que não resultaram e que levou à elaboração, em conjunto com a CMCB, do PPCMN, reflexo e razão primeira dessa transformação precisa. Destarte, os lotes com a referência L4 e L5, com um total de 40 495,5 m², foram subdivididos em 31 lotes de habitação unifamiliar (HUI), 3 lotes de habitação coletiva (31 fogos) e um lote destinado a terciário.



- 07 - Os mecanismos de perequação compensatória utilizados num PU, num PP ou numa UE (e consequentemente aplicáveis a este caso), deverão ser utilizados de forma conjugada (dentro dos princípios universais e constitucionais – de entre outros - da justiça e equidade, no respeito e na garantia da efetivação dos direitos fundamentais, e na valorização e prossecução do bem comum e da sua primazia e dos enunciados no RJIGT), e não apenas tendo em consideração um deles, constam de:
- Direito abstrato de construir;
 - Direito concreto de construir;
 - Índice médio de utilização (*Imu*);
 - Índice de cedência média (*Icm*);
 - Índice de construção bruto máximo (ΣAc);
 - Unidades de utilização e áreas de construção equivalentes, em função da localização e da afectação da edificação proposta;
 - Repartição dos custos de urbanização.

- 08 - Pela análise do denominado quadro 8, “Quadro síntese de edificabilidade e proprietários”, no ponto 18), da exposição do participante, e dos indicadores e parâmetros urbanísticos gerais do PP, concluir-se-á que o protesto sobre os valores dos índices construtivos carece de razão, face ao disposto na RPGUCB.

Mas detenhamo-nos na exposição: em vários dos seus pontos, são utilizados indiscriminadamente, conceitos técnicos como “índices de capacidade construtiva”, “índices construtivos” ou “índices médios”. De entre os mecanismos de perequação que os municípios poderão utilizar, o que mais se aproxima, em nosso entendimento, do apresentado pelo participante, é o de “Estabelecimento da edificabilidade média do plano” que é determinado pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano. No entanto, na elaboração da RPGUCB, foram adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo fixados no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, únicos com que se deve trabalhar na elaboração de instrumentos de gestão territorial (conforme imposição da *Direção-Geral do Território*). Naqueles conceitos, dois deles – dois índices, apresentam o mesmo peso de cálculo: referimo-nos ao Índice de ocupação do solo (*Io*) e ao Índice de construção (*Iu*), e não apenas este. Mas não são os únicos... A saber: os denominados parâmetros urbanísticos de edificabilidade dividem-se em três conjuntos: os parâmetros geométricos (morfotologia, altura – *H*, recuo – *Re*, afastamento – *Af*,...), os parâmetros de áreas (*Ai*, *Ac*,...) e os índices (*Io*, *Iu*,...); são estas denominações e simbologias oficiais que a RPGUCB e a presente ponderação adotaram. O primeiro conjunto de parâmetros não deverá deixar de ter precedência sobre os restantes.

Outros planos utilizam conceitos diferentes, como alguns dos acima descritos, mas a sua utilização é inadequada, pois, a sua não uniformização provoca, pelo menos e entre outros efeitos, confusões desnecessárias e, por vezes, enganadoras.

- 09 - Segue-se o referido quadro, cujas referências dos proprietários são retirados da exposição do participante... De referir, que o elenco dos proprietários dos lotes, não foram publicados na folha oficial da República portuguesa, onde consta o Regulamento do PPCMN (DR nº 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso nº 53411/2019):

REF ^a PROPRIET.	ÁREAS (m ²) – por indução do Quadro do participante					<i>Io</i>		<i>Iu</i>	
	As	Nº	Lotes (L)	ΣAi	ΣAc	Bruta	Útil	Bruta	Útil
a1	9 965	10	3 329,5	2 800	8 180	0,281	0,841	0,821	2,457
a2	4 983	5	1 661,5	1 400	4 090	0,281	0,843	0,821	2,461
a3	5 000	3	1 144,9	3 949,8	4 378,7	0,790	3,445	0,876	3,825
a4	4 983	11	3 575,9	1 672,2	4 268,8	0,336	0,468	0,857	1,194
b1	146 433	47	65 535,0	20 854,6	44 782,0	0,142	0,318	0,306	0,683
b2*	60 349	1	60 100,0	15 700	26 000	0,260	0,261	0,431	0,433
c1	211	3	651,4	422,4	422,4	2,002	0,649	2,002	0,649
c2	211	Não são considerados no Quadro síntese de comparação no ponto 18							
c3	211								
c4	441	2	441,0	284,2	284,2	0,675	0,644	0,675	0,644
CMCB	-	21**	6 531,0	2 244	4 488	-	0,344	-	0,687
CMCB***	61,2	3	61,2	61,2	61,2	Aplicabilidade nula			
TOTAIS****	232 346	82	136 439,2	47 083,2	92 406,1	0,203	0,345	0,398	0,677

* - Só terciário (comércio a retalho – Fórum Castelo Branco)
 ** - Não se encontram contabilizados 2 lotes cedidos para EUC, com um total de 13 461,4 m²
 *** - Correspondem a 3 PST's
 **** - apenas proprietários "a", "b" e "c"

- 10 - Em relação à possibilidade de comparação sustentada permitida por este quadro, detenhamo-nos, por exemplo, nos valores do Índice de ocupação do solo (*Io*), quociente entre a superfície da figura plana geométrica de implantação respeitante à operação urbanística e a Área de solo (*As*) a que diz respeito.

O máximo do valor de *Io* permitido para esta área, nos dois PP's (o de 2011 e o de 2019), é de 0,2. O presente PP



apresenta uma área total, segundo o seu Regulamento, de 237 541,64 m², o que, aplicando o respetivo l_0 , corresponderia a uma área total de implantação de 47 508,328 m². No Regulamento do PP, esta área é de 51 945,15 m², o que significa estarmos perante um l_0 de 0,218678, ou seja, um l_0 de mais 0,018678, correspondente a cerca de mais 4 436,82 m² de ΣA_i permitidos.

Para uma Área de construção (A_c) total permitida de 96 955,3 m² ($l_{global} = 0,408$), o quociente entre os valores l_0/l (correspondente à média do número de pisos) é de 1,868. Assim, esta relação representa um acréscimo de ΣA_c de 8 281,26 m², que no caso do participante, representa 5 177,22 m² (62,5% do total de ΣA_s).

Fazendo fé nos valores apresentados pelo participante, o défice das médias das A_c reclamado por aquele (de 0,0057 para os seus 0,0030), ou seja, um diferencial de - 0,0027 e, retomando o conceito de “Índice de capacidade construtiva” como de “Área de construção total” (ΣA_c), teríamos, aplicando esse valor à sua A_s de 146 433 m², um valor de construção de 395,37 m², ou seja, inferior em 4 781,85 m² ao valor da ΣA_c ganho com o diferencial de aplicação do l_0 máximo permitido.

NOTA: Todos os valores apresentados têm como ponto de partida, os discriminados no Quadro Síntese Anexo ao Regulamento, da *Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN)*, publicado no DR n.º 61, 2.ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso n.º 5341/2019). Mais cinco esclarecimentos:

- A área de intervenção total (A_s) referida na Planta de implantação do PP, no seu registo de desenho assistido por computador, é de 235 628,43 m² ($P_{limite} = 3 101,42$ m), ou seja, menos 1 913,21 m² do que o acima descrito;
- A área de intervenção total (A_s) referida na Planta de implantação da RPGUCB, no seu registo de Desenho Assistido por Computador, é de 234 199,43 m² ($P_{limite} = 3 112,28$ m), ou seja, menos 3 342,21 m² do que o acima descrito;
- A área de construção (A_c) total referida na *Planta de implantação* da RPGUCB, no seu registo de Desenho Assistido por Computador, é de 102 955,3 m², ou seja, mais 6 000 m² do que o acima descrito.
- Se os cálculos acima, englobassem o proprietário “b2”, o diferencial seria de 0,0011, e não de 0,0027, o que tornaria o ganho do Bloco B em ΣA_c mais elevado;
- Dos treze exemplos dos denominados “índices médios” apresentados pelo participante (ver Quadro 8 da página n.º 10), para além do próprio, nove apresentam um valor de 0,0057 – “índice médio da perequação”(?), outro de 0,0058 (equivalente a um diferencial positivo de 0,5 m²), outro de 0,086 (Fórum de Castelo Branco, equivalente a um diferencial positivo de 175,0 m²) e o outro de 0,0046, resultado global do “Bloco B”, onde se inclui o demandante.

As opções tomadas para os cálculos acima descritos beneficiam, portanto, o participante (proprietário “b1”), na abordagem de um cumprimento dos índices mais próximo do permitido.

- 11 - No quadro da participação da página 12, “PGU – Espaços Urbanos de Baixa Densidade” são apresentados valores de l_0 e de l_u para várias ZU da cidade. Ora, o único Espaço urbano de baixa densidade da RPGUCB é o da ZU MC (“Zona urbana do Monte do Castelo”), com características de ocupação muito idiossincráticas. Estar a mesclar ZU's de variadas morfotipologias (ZUC, ZUR e ZUP) e denominá-las de “baixa densidade” não é recomendável, porque representam realidades diferentes. Por outro lado, os valores do l_0 e do l_u não deverão ser os únicos parâmetros selecionados para caracterizar uma ZU porque configuram uma incompletude. Por fim, a coluna com a designação de “dif”, em que é apresentada a operação aritmética de subtração (diferencial) entre l_0 e l_u , é algo que, do ponto de vista de conceito urbanístico, não faz sentido e constitui um ampliador de confusões.

- 12 - No que diz respeito às considerações enunciadas sobre o sistema viário, a RPGUCB é bem explícita na sobrecarga para a Rotunda do Serrote – N2 (de e para onde confluem a Rua C da ALECB - VUP 1, a Rua José Castanheira – com a ligação ao sul do caminho-de-ferro- VUP 2, a rua Prof. dr. Egas Moniz – VUP 1 e a Estrada de Montalvão – VUP 1) que constituiu a abertura do “Fórum Castelo Branco”; não temos conhecimento de estudo de impacto viário (deve ter sido realizado...), mas a realidade é bem evidente, sobretudo no tempo de entrada da EN 3 para a cidade.

Daí a RPGUCB ter proposto (consultar as páginas 5, 6 e 9 do *Capítulo 08* do Relatório da RPGUCB – “Infraestruturas e Sistemas”) para aliviar esta pressão, a construção do denominado N27 (nó de entroncamento), para uma ligação direta de entrada e saída da EN 3 para a Rua Prof. Dr. Egas Moniz e consequente ligação ao centro da cidade (a cerca de 650 m a norte do cruzamento desnivelado da EN 3 com a Rua C da ALECB), para além do denominado N28, mais a norte (nó desnivelado de ligação da ALECB ao Parque de Lazer (PUE 1) e à ZUC 11.

- 13 A leitura da síntese das intenções da página 13 da exposição do proponente, levanta duas questões:
- A revogação do PPCMN resolveria o problema da impossibilidade de intentar o processo/projeto de loteamento face à recusa de outros proprietários (a crer no conteúdo da exposição)?
 - Que parâmetros urbanísticos e indicadores seriam propostos na revisão do PPCMN?
 - A revisão do PPCMN, com a subida proposta pelo participante dos respetivos parâmetros urbanísticos e indicadores, acarretaria o problema do prejuízo para os proprietários que já avançaram com o processo de loteamento, a partir dos valores de aplicação do PPCMN;
 - A sugestão da criação de uma “Unidade de Gestão” parece-nos inexequível, por várias razões que não deverão ser enunciadas no âmbito da presente ponderação.



- 14** - Em conclusão, o *PPCMN* foi o único dos atuais PP's eficazes a não ser proposto para revogação, por ser um dos dois realizados já com as condições impostas pelo RJGT e constantes do artº 199º, pelo Decreto-Lei nº 25/2021, de 29 de março (nomeadamente pela sua consecução a partir de levantamento aerofotogramétrico georreferenciado), porque é detentor, na sua área de intervenção, de problemas não resolvidos de perequação entre proprietários que levaram à inexistência de loteamentos aprovados que abrangessem na totalidade os seus cerca de 23,7541 hectares (como a presente participação confirma e a estrutura de propriedade – muito interpenetrada e irregular) a que se juntou o facto de o *PPCMN* não se encontrar consolidado no respetivo território.

O outro PP em condições de responder às atuais exigências do RJGT é o denominado *PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco* (publicado no DR nº 136, 2ª Série, em 17 de julho de 2018); neste caso, para além de uma estrutura urbana muito simples, com um desenvolvimento linear edificatório ao longo da futura ligação do nó N7 para sul à EN 18-8 (única via proposta que atravessa a ZUP 4, também abrange áreas urbanas consolidadas, apresentando, na sua proposta, uma estrutura fundiária em que a cada um dos prédios corresponde uma única estrutura urbana construída, sem perequações necessárias e sem interpenetração das parcelas, o que facilita a elaboração e a consequente aprovação de futuros loteamentos a partir dos pressupostos definidos para aquele território, pela RPGUCB (para mais esclarecimentos, consultar as págs. 22 a 24, do ponto 2.5 (“*Orientações estratégicas globais*”), do Capítulo 02 (“*Enquadramento territorial*”) da RPGUCB.

CONCLUSÃO

Ações a desenvolver:

- 01** - Em relação a uma sempre possível revisão do *PPCMN*, previsto, aliás, no nº 1 do artº 127º do RJGT, por iniciativa dos proprietários (individualmente ou em grupo), recomenda-se a leitura da página 17, do Capítulo 02 (“Enquadramento territorial”), ponto 2.3.3. (“Planos de Pormenor”), do Regulamento da RPGUCB, onde se esclarecem as estratégias para esse possível desiderato.
- 02** - Face a tudo o que se encontra acima exposto, nada haverá a aceitar na pretensão da revisão do *PPCMN*.
- 03** - Nada mais a referir ou a rever, nos conteúdos dos “Esclarecimentos” acima prestados, dentro do entendimento dos itens constante do disposto no nº 3.), do artigo 89º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT).



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_12 988	07MAI2024	Zonas urbanas históricas (ZUH)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUH 1 e ZUH 2	-	ENTREGUE FORA DO PRAZO
SÚMULA		
01	Sugere o participante, a alteração da alínea g), do nº 17, do artº 11º, tendo em vista o condicionamento do uso obrigatório de madeira em caixilharias e folhas de abrir de janelas e portas das ZU apenas nos edifícios existentes categorizados como do tipo “a” (imóveis notáveis).	

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS	
01	- Apesar de a participação ter sido remetida fora de prazo, foi tida como merecedora de inclusão no elenco das participações admitidas, devido à pertinência das questões levantadas.
02	- Como preâmbulo, transcreve-se o nº 1, do artº 11º, do Regulamento proposto da RPGUCB, na sua página nº 14 (“Regime” das ZUH): [...] 1. – Para efeitos do enquadramento e limites de uma possível intervenção e obras permitidas nos termos do RJUE dos edifícios existentes nas ZUH, conforme consta nos Anexos de II a VI do presente Regulamento e na Planta de particularização para aplicação do Regulamento nas Zonas urbanas históricas – D 16, são aqueles identificados e classificados em função do seu valor patrimonial e divididos em categorias de tipificação, em: a) Imóveis notáveis – edifícios de características singulares e elevado valor arquitetónico e histórico («tipo a»); [...]
03	- Recorda-se que no PGUCB ainda em vigor, é proposto, no respetivo Regulamento, a permissão de outros materiais, que não apenas a madeira, cuja composição, características e textura a pudessem substituir nas ZUH. Com a opção da CMCB – com a qual o autor do Plano concordou – de verter neste seu Regulamento, a esmagadora maioria dos artigos aplicáveis e consonantes com A RPGUCB, do <i>PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco</i> , (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), a fim de que, com a revogação daquele, não se suscitasse um vazio legal e operacional prejudicial à sua conservação e valorização urbana e edificada.
04	- Deste quadro, resultou o enunciado do artº 11º da presente proposta, e, conseqüentemente, a referida alínea g).
05	- Por outro lado, estão classificados na categoria “a” (imóveis notáveis), apenas 21 construções (consultar Anexo II do Regulamento da RPGUCB, págs. 48 e 49), dos quais 15, são edifícios com fenestração significativas e existentes (13 de propriedade pública, sobretudo utilizadas como EUC e 2 de propriedade privada – um dos quais com as caixilharias recentemente renovadas, apesar da aplicação de alumínio lacado de branco), pelo que a proposta do participante não acarreta quaisquer transtornos/condicionamentos financeiros de montante elevado para o domínio particular.

CONCLUSÃO	
Ações a desenvolver:	
01	- Assim, pelo acima exposto, e, como referido no requerimento, “...por ser uma medida que possibilitará reduzir o custo de intervenção...,” (por obras de conservação, de ampliação, de alteração ou de conservação, incluindo as obras de restauro, reparação ou limpeza), “... evitar a manutenção a médio e longo prazo, melhorando a condutibilidade térmica dos vãos exteriores...”, <u>será proposta a divisão da referida alínea g), do nº 17, do artº 11º, do Regulamento da RPGUCB</u> , em resposta aos casos invocados pelo participante, por um lado, e aos restantes edifícios das ZUH, por outro.
02	- Conforme decorre da aplicação dos princípios de apoio e de abertura à utilização de materiais diversos da madeira, mas com as propriedades de textura e cromáticas similares acima enunciadas, será também recomendável que, em Regulamento Municipal (no RUE – <i>Regulamento de Urbanização e Edificação</i> ou no RRHZH – <i>Regulamento de Recuperação de Habitações na Zona Histórica</i>), a CMCB institua a adoção de medidas de incentivos fiscais (por exemplo, escalas regressivas de taxas e/ou isenção total ou parcial de I.M.I.), não só para os nos edifícios existentes categorizados como do tipo “a” (imóveis notáveis) como os 85 do tipo “b” (imóveis de interesse), conforme o Anexo III do Regulamento da RPGUCB.
03	- Por fim, que, conforme intenção manifestada pela CMCB aquando da revogação do <i>PP da Zona Histórica e da Devesa de</i>



Castelo Branco, seja elaborado, no mais curto espaço de tempo, um novo PP de Salvaguarda da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, com a respetiva área de intervenção coincidindo integralmente com as ZUH 1 e a ZUH 2, já no respeito pelas disposições do RJGT e demais legislação complementar.

Este novo PP deverá salvaguardar e requalificar as ZU, revalorizando-as, nomeadamente atendendo às novas exigências energéticas, climáticas, e de conforto para os moradores e usufruidores do espaço público, de mobilidade geral e/ou específica, de medidas de intervenção programáticas, de propostas de requalificação dos espaços públicos e de eventual revisão das classificações das edificações dos edifícios notáveis, de acompanhamento ou dissonantes, bem como da consequente adaptação regulamentar e/ou normativa.