



REVISÃO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO CASTELO BRANCO

AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA DECLARAÇÃO AMBIENTAL



GEOMEGA, LDA
Rua João Lúcio de Azevedo, 53, 1.º, Sala 5
4200-339 Porto
T. 225 501 328
geral@geomega.pt
www.geomega.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO
Praça do Município
6000-458 Castelo Branco
T. 272 330 330
camara@cm-castelobranco.pt
www.cm-castelobranco.pt

ÍNDICE

NOTA INTRODUTÓRIA	1
1. INTEGRAÇÃO NO PLANO DAS CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS E DO RELATÓRIO AMBIENTAL.....	2
2. CONSULTA PÚBLICA.....	6
3. RAZÕES QUE FUNDARAM A APROVAÇÃO DO PLANO	8
4. MEDIDAS DE GESTÃO E DE AVALIAÇÃO DO PLANO	8
5. QUADRO DE GOVERNANÇA PARA A AÇÃO	19
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	21
7. ANEXOS	22

NOTA INTRODUTÓRIA

O Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGUCB) entrou em vigor através da sua publicação no Diário da República, II Série, n.º 73 de 28 de março de 1991 e no Diário da República, II Série, n.º 301, de 31 de dezembro, de 1991, tendo sido sujeito a uma alteração publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 236, de 12 de dezembro de 2011.

A Revisão do PGUCB foi iniciada em 20/02/2004 mas, devido a uma série de constrangimentos de diversa ordem, designadamente da existência de um conjunto de situações e alterações legislativas que extravasaram as competências municipais (que implicaram a reformulação dos estudos elaborados, sobretudo no que diz respeito à adequação dos conceitos técnicos, à elaboração do Relatório Ambiental e à aquisição de cartografia topográfica atualizada e sua posterior homologação pela Direção Geral do Território - DGT), só mais tarde foi reiniciada.

Foi neste contexto que a Câmara Municipal deliberou, em reunião pública realizada em 20/04/2018, iniciar um novo procedimento da Revisão do PGUCB, assumindo que parte do trabalho desenvolvido possa ser aproveitado pelo facto dos documentos produzidos até 2018 se encontrarem tecnicamente elaborados em conformidade com a legislação agora em vigor, incluindo a cartografia base que foi homologada pela DGT, em 03/11/2016.

Decorrente do processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) que teve como objeto de avaliação a Revisão do PGUCB, a presente Declaração Ambiental (DA) foi desenvolvida com base no estipulado no Artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio) onde constam os elementos que devem ser incluídos na mesma, designadamente:

- A forma como as considerações ambientais e o Relatório Ambiental foram integrados no plano;
- As observações apresentadas durante a consulta realizada nos termos do artigo 7.º e os resultados da respetiva ponderação, devendo ser justificado o não acolhimento dessas observações;
- Os resultados das consultas realizadas nos termos do artigo 8.º (Estados Membros da União Europeia);
- As razões que fundaram a aprovação do plano à luz de outras alternativas razoáveis abordadas durante a sua elaboração;
- As medidas de controlo previstas (em conformidade com o disposto no artigo 11.º).

1. INTEGRAÇÃO NO PLANO DAS CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS E DO RELATÓRIO AMBIENTAL

O processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGUCB) implicou um primeiro momento de definição do âmbito que permitiu configurar os temas fundamentais em avaliação que integraram os **Fatores Críticos de Decisão** (FCD). Nesta fase da AAE, tomando como elementos de base os **Fatores Ambientais** (FA), que se expressam nas características intrínsecas do território em questão, realizou-se uma análise focada na interação das **Opções Estratégicas** (QE) da proposta de Revisão do PGUCB com os objetivos do **Quadro de Referência Estratégico** (QRE) preconizado para a proposta de Revisão do Plano. Com esta análise foi determinado o grau de convergência dos objetivos estratégicos do PGUCB com os objetivos de ambiente e sustentabilidade preconizados nos diversos instrumentos de política ambiental que integram o QRE. Identificaram-se as questões de sustentabilidade ambiental que se prefiguraram determinantes para o objeto em análise, a proposta de Revisão do PGUCB, tendo as mesmas sido integradas nos Fatores Críticos de Decisão (FCD), por forma a contribuir para o processo de tomada de decisão e promover o alcance do(s) objetivo(s) de sustentabilidade ambiental pretendidos na execução desta revisão do Plano.

Desta forma, foram definidos como FCD a analisar no âmbito da AAE, que reuniram os aspetos de ambiente e sustentabilidade relevantes que serviram de base para a tomada de decisão:

- a) Ordenamento do Território, Desenvolvimento Urbano e Competitividade;
- b) Qualidade Ambiental;
- c) Património Histórico e Edificado;
- d) Riscos Naturais e Tecnológicos

Face ao Relatório de Fatores Críticos desenvolvido e aos pareceres emitidos pelas entidades consultadas com responsabilidades ambientais específicas, foi elaborado o Relatório Ambiental e o Resumo Não Técnico.

A metodologia de AAE adotada, no âmbito da elaboração do Relatório Ambiental, para a caracterização de cada um dos FCD definidos envolveu a integração dos seguintes elementos:

- Caracterização da situação existente e análise das principais tendências na ausência da execução do Plano;
- Análise dos efeitos esperados pela execução do Plano;
- Avaliação estratégica de oportunidades e ameaças;
- Proposta de um programa de seguimento, com diretrizes para planeamento, monitorização e gestão;
- Orientações para o estabelecimento de um plano de controlo para acompanhamento do processo;
- Estabelecimento de um quadro de governança para a ação.

Da análise de cada um dos Fatores Críticos de Decisão resultou ainda a indicação da necessidade de integração de algumas questões ambientais consideradas importantes, nas opções e objetivos estratégicos do próprio Plano.

Assim, as opções estratégicas e respetivos objetivos estratégicos inerentes à Revisão do PGUCB, que se encontram expressos nos elementos que acompanham a revisão do Plano, integram domínios de carácter ambiental, social e de ordenamento do território considerados relevantes e convergentes com uma política de sustentabilidade inspirada nos referenciais estratégicos definidos no âmbito da AAE.

O quadro seguinte estabelece a relação entre as opções estratégicas definidas para a Revisão do PGUCB e os respetivos objetivos estratégicos, os quais acolhem os objetivos dessa revisão do Plano.

Quadro 1 – Relação entre as opções estratégicas e os objetivos estratégicos da Revisão do PGUCB.

Opções Estratégicas	Objetivos Estratégicos
<p>Preservação e Valorização dos Recursos Naturais</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptar uma política que contemple a adoção de elementos reguladores microclimáticos; • Respeitar a diversidade paisagística e o relevo natural existentes no Perímetro Urbano de Castelo Branco; • Manter e valorizar os recursos cénicos e as espécies protegidas; • Criar um Plano de Estrutura Verde, apoiada na criação de Corredores Verdes, como instrumento fundamental da Estrutura Ecológica Urbana; • Definir as componentes fundamentais da estrutura verde urbana; • Qualificar os espaços verdes urbanos. • Diminuir os custos de manutenção com a estrutura ecológica urbana; • Salvaguarda e promoção dos espaços naturais da cidade, orientando-os para a conservação dos recursos naturais e para o desenvolvimento de "habitats" estimuladores da vida silvestre; • Diversificar a plantação de espécies arbóreas, preferencialmente autóctones; • Melhorar o sistema de informação e monitorização ambiental, de forma a proporcionar níveis de informação mais completos sobre as componentes ambientais e os fatores que contribuem para a degradação do ambiente.
<p>Crescimento Económico e Social</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Combater a tendência de envelhecimento da população; • Aumentar as possibilidades de inserção profissional dos estudantes que concluem os cursos do ensino superior politécnico e de formação profissional; • Promover a participação no quadro de trabalho da população inserida em grupos de vulnerabilidade social, económica e pessoal; • Preservar, requalificar ambientalmente e valorizar as Zonas Históricas do ponto de vista socioeconómico, cultural e turístico; • Continuar a política de diversificação da indústria; • Garantir condições especiais para as indústrias ligadas ao ramo alimentar, têxtil, de equipamentos elétricos e de ótica, e do mercado do "frio"; • Viabilizar atividades industriais em risco; • Preservar/fomentar unidades industriais de pequenas dimensões compatíveis com o tecido urbano; • Aumentar a capacidade hoteleira instalada.
<p>Requalificação Territorial e Urbana</p> <p><i>(cont)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Qualificar ou requalificar o espaço público urbano existente; • Sustentar o desenvolvimento urbano através de intervenções integradoras e multidisciplinares; • Adquirir bolsas de terrenos e de edifícios, que facilitem a gestão urbanística; • Inverter os índices deficitários de espaço público urbano; • Impedir a descaracterização progressiva da qualidade cénica da paisagem urbana nos nós localizados nas entradas da cidade; • Tornar eficaz a utilização da via pública pelos diversos tipos de utentes; • Continuar a implementação do processo de acessibilidade à zona central; • Ampliar o número de percursos pedonais e criar uma rede de percursos pedonais/passeios/ciclovias, a par da estrutura viária e dos equipamentos Verde, Recreio e Lazer, com aproveitamento das passagens inferiores ao caminho-de-ferro e recuperação dos antigos caminhos entre bairros; • Promover a valorização do património cultural edificado; • Promover a requalificação e valorização do território através da regeneração urbana; • Promover o planeamento urbanístico e uma gestão estratégica dos solos rigorosa;

Opções Estratégicas	Objetivos Estratégicos
	<ul style="list-style-type: none"> • Produzir diretamente solo urbanizado – por compra, cedência e expropriações nas ZUP e por aquisição, para posterior loteamento dos espaços intersticiais designadamente por cooperativas de habitação e pequenos produtores; • Dotar todas as Zonas Urbanas de instrumentos de planeamento do território, com especial importância para os Planos de Pormenor e/ou Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG); • Impedir os loteamentos e construções ilegais; • Adquirir bolsas de terrenos e edifícios que permitam a resolução pontual de problemas de gestão urbanística, de prossecução de instalação de equipamentos de uso e interesse urbanístico e/ou execução de programas municipais.
<p>Consolidação da Rede de Equipamentos e Infraestruturas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suprir as carências do Equipamento de Uso e Interesse Coletivo mais essencial nas Zonas urbanas, Históricas (ZUH), Mistas (ZUM), Consolidadas (ZUC) e a Reabilitar (ZUR); • Reequilibrar a relação Equipamento de Uso e Interesse Coletivo / Habitante, relativa aos espaços verdes de recreio e lazer; • Adequar a utilização do Equipamento de Uso e Interesse Coletivo a pessoas com mobilidade condicionada; • Instituir a meta de 20% do solo destinado a Equipamento de Uso de Interesse Coletivo [nos termos definidos no Relatório do PGU]; • Diversificar e qualificar a rede de equipamentos culturais e desportivos; • Racionalizar a rede de Ensino e Formação Profissional e seu redimensionamento com extinção de pequenos centros; • Implementar as medidas necessárias ao controle da qualidade da água distribuída; • Identificar as zonas e quantificar das perdas na rede; • Continuar a implementação do processo de acessibilidade à zona central; • Racionalizar a circulação e o estacionamento, no quadro das orientações estratégicas do plano; • Reforçar o associativismo através do apoio sistematizado às Associações de Moradores existentes e futuras (recuperação do conceito de bairro); • Assumir para toda a rede viária a hierarquia do sistema viário proposto, com a predominância do geral principal – sistema radial concêntrico – e deste sistema com as restantes vias urbanas; • Reforçar a rede de circulação pedonal no casco histórico da cidade; • Integração plena do centro no contexto da cidade, controlando a acessibilidade às suas diversas subzonas, assente no uso dominante do peão e dos transportes coletivos urbanos.

Atento as questões de sustentabilidade ambiental nos objetivos estratégicos da Revisão do Plano Geral de Urbanização, as matérias ambientalmente significativas encontram-se transpostas para os elementos dessa revisão do Plano com carácter vinculativo.

2. CONSULTA PÚBLICA

Em conformidade com o disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio), a Revisão do PGUCB e a respetiva AAE - Relatório de Definição Âmbito (RDA) e o Relatório Ambiental (RA) - foram submetidos às Entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE).

As entidades consultadas no âmbito da Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica são referidas no quadro seguinte.

Quadro 2 - Entidades consultadas.

Entidade Consultada (ERAE)	Parecer (S/N)	Comentário (S/N)
Agência Portuguesa do Ambiente	N	-
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro	S	S
Administração Regional de Saúde do Centro	N	-
Autoridade Nacional de Proteção Civil	N	-
Águas do Vale do Tejo S.A.	S	N
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	S	S
Direção Regional de Cultura do Centro	N	-
Direção-Geral do Território	S	N
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P.	S	N

Refere-se a Conferência Procedimental, prevista no n.º 3, do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação, presidida pela CCDR Centro e realizada em 31 de julho de 2020 com a Câmara Municipal de Castelo Branco, enquanto entidade responsável pela elaboração do Plano, e com as entidades representativas dos interesses a ponderar (ERIP) e entidades com responsabilidades ambientais (ERAE), que se fizeram representar na reunião de 31/07/2020 e/ou emitiram parecer em sede de Conferência Procedimental são as indicadas no quadro seguinte.

Quadro 3 - Entidades presentes e/ou que emitiram parecer em sede de Conferência Procedimental.

Entidades convocadas (ERAE e ERIP)
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro
Direção-Geral dos Estabelecimentos Escolares / Direção de Serviços da Região Centro
Direção-Geral de Energia e Geologia
Direção-Geral do Território
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro
Direção Regional de Cultura do Centro
Agência para a Competitividade e Inovação
Infraestruturas de Portugal, SA
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP
Instituto da Mobilidade e Transportes, IP
Turismo de Portugal, IP
Águas do Vale do Tejo, SA
EDP - Distribuição

Todas as sugestões relativas à AAE foram atendidas e devidamente tratadas, tendo sido objeto de análise em reunião de concertação com a CCDR Centro, e consideradas no Relatório Ambiental.

O processo de consulta pública decorreu no período compreendido entre abril e maio de 2022, por 30 dias úteis, tendo originado 19 participações que após análise e ponderação, determinaram a decisão do Município de promover um novo período de discussão pública para a Revisão do PGUCB, em conformidade com a deliberação da reunião pública da Câmara Municipal, realizada em 17/02/2023 (anexo I).

Assim, entre março e abril de 2024, pelo prazo de 20 dias, decorreu novo período de discussão pública, da qual resultaram 11 participações, que foram objeto de análise e ponderação e resposta específica, em conformidade com a deliberação da reunião pública da Câmara Municipal, realizada em 20/09/2024 (anexo II).

Não foi considerada a necessidade de efetuar consulta a nenhum estado-membro da União Europeia devido, não só à localização geográfica do plano em análise, como também pelo facto de não se prever que as opções estratégicas e objetivos estratégicos inerentes à revisão do Plano sejam suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente de outro estado-membro da UE.

3. RAZÕES QUE FUNDARAM A APROVAÇÃO DO PLANO

A Revisão do PGUCB surge pela necessidade de ajustar e atualizar as estratégias de desenvolvimento do concelho com recurso a mecanismos e instrumentos urbanísticos eficazes, capazes de mobilizar e de despertar dinâmicas, estabelecendo, assim, um modelo estratégico para a cidade de Castelo Branco, suportado por estudos de base detalhados que apresentam, caracterizam e analisam o território, demonstrando a evolução das diferentes dinâmicas e perspetivando o desenvolvimento futuro das mesmas.

A construção do Modelo Territorial e da Estrutura de Ordenamento teve por base a própria essência do processo de planeamento e que se pode traduzir na procura incessante do equilíbrio perfeito entre o modelo de ocupação humana presente no território e o sistema biofísico que lhe serve de suporte.

Estas análises foram ainda suportadas pelo envolvimento e participação dos atores locais no decorrer do procedimento de discussão pública, com o intuito de perceber e conhecer a evolução pretendida para o território.

De acordo com a argumentação e justificações apresentadas nos diferentes documentos que suportam a Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, não foram consideradas alternativas à estratégia proposta, com exceção da análise da alternativa zero (evolução do território na ausência da implementação da proposta de revisão do Plano), tendo-se dessa análise concluído que a implementação da Revisão do PGUCB corresponde à melhor opção a ser tomada para o desenvolvimento sustentado da cidade de Castelo Branco.

4. MEDIDAS DE GESTÃO E DE AVALIAÇÃO DO PLANO

De acordo com o Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de junho (na sua redação atual), “*as entidades responsáveis pela elaboração dos planos e programas avaliam e controlam os efeitos significativos no ambiente decorrentes da respetiva aplicação e execução, verificando a adoção das medidas previstas na declaração ambiental, a fim de identificar atempadamente e corrigir os efeitos negativos imprevistos.*”

Em conformidade com as disposições do referido diploma legal, a AAE identifica no respetivo Relatório Ambiental as medidas de gestão e de avaliação da implementação do Plano,

Avaliação Ambiental Estratégica da Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco

assente numa ótica de monitorização dos efeitos significativos sobre o ambiente e o território face a metas de sustentabilidade, estabelecidas pelo município e de acordo, sempre que aplicável, com documentos estratégicos.

Este processo de avaliação visa a aferição contínua do cumprimento dos objetivos da Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, permitindo reforçar ou reajustar as medidas de gestão, bem como os indicadores de avaliação/monitorização, com influência direta nas questões do ordenamento do território e da qualidade ambiental, na prossecução das metas de sustentabilidade preconizadas.

Neste sentido, os efeitos decorrentes da implementação da Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco serão monitorizados no âmbito do Programa de Gestão e Monitorização Ambiental integrante do Relatório Ambiental, que inclui as diretrizes de seguimento para cada FCD e, alinhado estrategicamente com essas diretrizes, um Plano de Controlo que define as medidas de gestão e os critérios de avaliação, conforme traduzem os quadros seguintes.

Quadro 4 – Plano de Controlo: objetivos e medidas de gestão ambiental.

FCD	Domínios	Objetivos	Medidas de gestão ambiental
Ordenamento do Território, Desenvolvimento Urbano e Competitividade	Ordenamento do Território	<p>Fomentar a organização espacial do território.</p> <p>Melhorar e potenciar o quadro das acessibilidades intraconcelhias e fronteiriças.</p> <p>Criar condições para uma mobilidade sustentável.</p> <p>Promover um correto ordenamento biofísico e paisagístico, através da consolidação de espaços verdes.</p> <p>Promover a reabilitação em detrimento de construção nova.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dar continuidade ao quadro das ações de requalificação urbanística em curso. - Implementação e gestão do plano de urbanização. - Devolver a identidade arquitetónica do aglomerado urbano – estética e construtivamente. - Continuar a atenuar as disfunções e desequilíbrios no funcionamento da cidade, nomeadamente ao nível do tráfego automóvel. - Continuar a articular o planeamento e a prática urbanística existentes com o sistema de transportes públicos. - Ajustar o plano global de circulação a uma maior e melhor compatibilização dos modos suaves com o modo motorizado. - Implementar redes pedonais e clicáveis que minimizem as fricções com os veículos motorizados e permitam conectar os principais pontos da cidade (escolas, equipamentos desportivos/lazer, etc.). - Criar/Adaptar e flexibilizar infraestruturas ao modo ciclista (em canal próprio e em canal partilhado), colocando passadeiras em locais de menor risco. - Melhorar as acessibilidades, potenciando um papel de cidade intermédia relativamente a polos da rede urbana de Espanha e aos polos regionais a sul e oeste (Portalegre, Abrantes/Tomar/Torres Novas) e a norte (Fundão, Covilhã e Guarda). - Continuar a articular os espaços verdes com as zonas residenciais envolventes. - Continuar a integrar no tecido urbano, a estrutura verde secundária.
	Desenvolvimento Urbano e Competitividade	<p>Fomentar a transferência de conhecimento científico-tecnológico do meio académico para o meio empresarial.</p> <p>Criar condições para a atração e fixação de novas empresas, inovadoras e competitivas no contexto regional.</p> <p>Aumentar a competitividade e atratividade do município no contexto regional e nacional.</p> <p>Estruturar e infraestruturar espaços vocacionados para a instalação de atividades económicas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Potenciar as competências dentro da autarquia para uma participação ativa nas ações protocolares com as associações empresariais e os estabelecimentos de ensino superior. - Dinamizar as parcerias para a implementação de programas de promoção da qualificação de população ativa empregada. - Estabelecer parcerias para a implementação de programas de apoio aos alunos para a sua inserção no mercado de trabalho (ex: programas de estágios). - Continuar a desenvolver os programas de apoio, serviços e infraestruturas de apoio e incentivo ao desenvolvimento de “novas ideias de negócio” e à sua instalação (criação da própria empresa). - Incentivar a oferta de ações de formação profissional orientadas para as áreas mais carenciadas de emprego. - Reforçar a implementação das políticas e programas de incentivos de atração e de fixação de empresas empregadoras nos vários domínios de atividade. - Implementar políticas e programas de incentivos desenhados para a fixação e desenvolvimento das atividades económicas instaladas no concelho, informá-las e acompanhá-las. - Transferência de lotes da ALE para empresas com preponderância significativa no mercado de emprego.¹ - Assegurar um correto ordenamento, utilização e gestão dos espaços empresariais.

(Cont.)

(cont.)

FCD	Domínios	Objetivos	Medidas de gestão ambiental
Ordenamento do Território, Desenvolvimento Urbano e Competitividade	Qualidade de Vida	<p>Melhorar a qualidade de vida dos habitantes do concelho.</p> <p>Qualificar o espaço público urbano.</p> <p>Qualificar a rede de equipamentos de utilização coletiva.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir um espaço público atrativo e confortável, assegurando o seu correto ordenamento, utilização e gestão. - Revitalizar funcionalmente as áreas centrais – Zonas Históricas¹. - Criar programas de incentivo à fixação de casais jovens, sobretudo nas Zonas Históricas¹ - Impor restrições à circulação automóvel na cidade, nomeadamente a interdição ao trânsito automóvel exógeno, em determinadas alturas temporais e/ou em vias de acesso local¹. - Adaptar e flexibilizar infraestruturas ao modo pedonal (remoção de obstáculos, rebaixamento de lancis, avanço dos passeios, barreiras ao estacionamento indevido, etc.). - Continuar a promover uma gestão adequada do estacionamento². - Promover uma melhor articulação e compatibilização das infraestruturas viárias com os modos de transporte pedonal e ciclável². - Desenvolver e requalificar os sistemas de transportes coletivos. - Garantir as acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada aos equipamentos de uso coletivo e outros espaços de uso e acessos públicos¹. - Fomentar o potencial dos espaços verdes para o usufruto das populações (recreio e lazer). - Incrementar a componente pedagógica, a par da componente lúdica, dos espaços verdes. - Assegurar a manutenção dos arruamentos e dos espaços verdes. - Incrementar a dotação das zonas habitacionais de equipamentos de apoio aos cidadãos, minimizando as necessidades de deslocações em zonas mais periféricas. - Promover uma melhor utilização e gestão dos equipamentos de uso coletivo.
Qualidade Ambiental	Resíduos	Promover uma política adequada de gestão de resíduos.	<ul style="list-style-type: none"> - Melhorar a instalação dos equipamentos de deposição resíduos (RSU), precavendo a devida manutenção desses equipamentos e a recolha atempada dos resíduos neles depositados. - Incrementar a promoção de ações de sensibilização, educação e formação ambiental visando aumentar a adesão da população à separação de resíduos recicláveis. - Incrementar a cobertura do serviço de recolha seletiva¹ e aumento do número de ecopontos e pilhões¹. - Implementar uma rede de recolha de óleos usados¹. - Incentivar e apoiar a instalação do concelho de unidades empresariais de reutilização, tratamento ou valorização dos resíduos valorizáveis produzidos pela população e pelas unidades industriais. - Diminuir e erradicar a quantidade de resíduos valorizáveis com destino final a aterro. - Dinamizar ações de sensibilização direcionadas para as unidades empresariais, relativas à adoção de boas práticas e cumprimento cabal dos procedimentos legais de gestão dos resíduos que produzem. - Estabelecer ações de controlo e fiscalização relativas à deposição de resíduos não equiparados a urbanos, por parte de unidades empresariais, nos contentores de RSU, geridos pela Autarquia. - Assegurar a conformidade das unidades empresariais com os requisitos de gestão de resíduos industriais, nomeadamente facultando o fácil acesso e a devida operacionalidade das infraestruturas e serviços que, neste âmbito, possam ser operacionalizados (direta ou indiretamente) pela Autarquia.

(cont.)

FCD	Domínios	Objetivos	Medidas de gestão ambiental
Qualidade Ambiental	Água	<p>Garantir a proteção e conservação dos recursos hídricos.</p> <p>Promover um consumo eficiente e racional do recurso água.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Implementar ações de sensibilização relativas à adoção de boas práticas de gestão do recurso água (medidas de redução do consumo de água, entre outras). – Dinamizar o sistema de monitorização da qualidade das águas subterrâneas e superficiais do município, nomeadamente nas zonas mais vulneráveis; – Privilegiar as soluções construtivas que minimizem a impermeabilização do solo. – Privilegiar as soluções construtivas que potenciem o uso eficiente da água. – Continuar a assegurar o cumprimento nas normas de qualidade das águas para consumo humano. – Implementação de programas de deteção, localização e eliminação de perdas no sistema público de abastecimento de água, bem como nos sistemas de rega⁴. – Assegurar o funcionamento eficaz dos sistemas de drenagem de águas pluviais. – Efetivação da rega somente quando necessário e programação dos períodos de rega (antes das 8h00 e depois das 18h00)⁴. – Recorrer a sistemas de rega de baixo consumo (sistemas de aspersão e gota-a-gota)⁴. – Instalação de recirculação da água em lagos e piscinas (com tratamento intercalar). – Selecionar espécies vegetais autóctones resistentes à seca e eliminar espécies infestantes⁴. – Em épocas de escassez, limitação da rega e limitação ou proibição de utilização de água do sistema público de abastecimento em atividades acessórias ou de recreio. – Assegurar que toda a população afeta à área territorial abrangida pelo PGUCB é servida por sistemas de drenagem e de tratamento de águas residuais, em adequado funcionamento⁴. – Promover a renovação gradual das redes de saneamento construídas por troços em grés e alvanéis¹. – Erradicar descargas indevidas de efluentes nos sistemas separativos domésticos e pluviais⁴. – Erradicar aflúências pluviais aos sistemas separativos domésticos⁴.
	Ruído	<p>Diminuir a exposição da população a elevados índices de ruído.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Estabelecer um programa de monitorização dos níveis de ruído ambiental na cidade, com a divulgação de resultados aos cidadãos e adoção das medidas de resolução que se revelarem necessárias, face a incumprimentos dos valores-limite estipulados para os poluentes regulamentados. – Reorganizar os transportes públicos coletivos, tornando-os mais modernos, eficientes e competitivos² – Enquadrar devidamente (locais de funcionamento, soluções construtivas de isolamento, horários de funcionamento, etc.) atividades comerciais particularmente ruidosas (bares, discotecas, etc.). – Criar espaços vocacionados para eventos/atividades culturais ou lúdicas particularmente ruidosas, em espaços apropriados afastados das zonas residenciais. – Fomentar a multimodalidade nas deslocações urbanas, incentivando a transferência do modo de transporte individual para os modos de transportes coletivo, pedonal e clicável. – Para este domínio concorrem ainda as medidas já propostas de “restrições à circulação automóvel em determinadas zonas da cidade”.

(Cont.)

(cont.)

FCD	Domínios	Objetivos	Medidas de gestão ambiental
Qualidade Ambiental	Ar	<p>Assegurar uma gestão adequada da qualidade do ar que salvguarde a saúde pública.</p> <p>Combater as alterações climáticas por emissões antropogénicas de gases com efeito de estufa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Estabelecer um programa de monitorização da qualidade do ar na cidade, com a divulgação de resultados aos cidadãos e adoção das medidas de resolução que se revelarem necessárias, face a incumprimentos dos valores-limite estipulados para os poluentes regulamentados. - Condicionar a implantação de estabelecimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, nas áreas industriais afetas ao PGUCB (nomeadamente na ALE). - Combater o “empoeiramento”, nomeadamente através da manutenção/limpeza das vias e arruamentos e aspersão de água em zonas que estejam a ser sujeitas a obras de construção. - Para este domínio concorrem ainda as medidas já propostas de “restrições à circulação automóvel na cidade” e de “fomento da multimodalidade nas deslocações urbanas”.
	Energia	<p>Promover o aumento da eficiência energética.</p> <p>Promover a utilização de fontes de energia renováveis.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aumentar a rede de distribuição de gás natural³. - Garantir o abastecimento elétrico a todos os aglomerados populacionais³. - Fomentar a implementação de sistemas industriais mais eficientes do ponto de vista energético. - Privilegiar as soluções construtivas que potenciem a eficiência energética. - Fomentar a implementação de sistemas de gestão de energia, através da avaliação de consumos (programa de monitorização). - Fomentar a racionalização e utilização de energia nomeadamente quando se verificar a necessidade de cumprimento do Regulamento de Gestão do Consumo de Energia (RGCE). - Promover ações de sensibilização relativas à poupança de energia.
Património Histórico e Edificado	Identidade Histórica	<p>Preservar edifícios históricos e outras características culturais importantes.</p> <p>Promover a reabilitação e dinamização de edifícios históricos.</p> <p>Fomentar a reabilitação e ocupação de edifícios, nas proximidades de centros históricos.</p> <p>Preservar locais arquitetónicos e arqueológicos.</p> <p>Promover o turismo cultural e histórico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assegurar a inventariação dos imóveis de valor arquitetónico e arqueológico, bem como a sua regular atualização. - Equacionar a reativação de um gabinete técnico das zonas históricas especializado em intervenções urbano/arquitectónicas¹. - Levantamento em todas as Zonas Urbanas Históricas, Consolidadas e a Reabilitar/Reconverter, de todos os prédios vagos, devolutos ou com ocupação inadequada, e de edifícios notáveis com possibilidades ou de instalação ou de ampliação para instalação de Equipamento de Uso e Interesse Colectivo¹. - Incentivar a reabilitação/recuperação em edifícios privados considerados de interesse público. - Assegurar a recuperação ou intervenções de manutenção nos edifícios públicos classificados. - Realização de trabalhos arqueológicos de carácter preventivo na zona urbana histórica, nas zonas de proteção de imóveis, sítios classificados e nas áreas de sítios arqueológicos identificados no PGUCB. - Monitorizar as obras de reabilitação/recuperação, garantindo que as características próprias dos edifícios são preservadas. - Garantir a integração paisagística e arquitetónica das novas edificações. - Potenciar a atratividade dos edifícios/monumentos da cidade de valor histórico e arquitetónico (manutenção, iluminação, enquadramento do espaço envolvente, condicionamento ao estacionamento automóvel, etc.). - Continuar a promover o estabelecimento de circuitos temáticos na cidade, privilegiando os circuitos pedonais.

Avaliação Ambiental Estratégica da Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco

Declaração Ambiental

13/22

FCD	Domínios	Objetivos	Medidas de gestão ambiental
Património Histórico e Edificado	Identidade Histórica		<ul style="list-style-type: none"> – Incrementar a promoção e divulgação dos valores culturais e turísticos da região, bem como dos seus produtos endógenos. – Desenvolver e incentivar atividades culturais, nomeadamente as que possam potenciar o reconhecimento e posicionamento da cidade a nível nacional e internacional. – Avaliar a dimensão da expressão de tradições da população albicastrense, como base para a definição de estratégias promotoras da valorização cultural, focada no reforço da identidade local. – Colmatar as necessidades de equipamentos e serviços públicos de apoio à atividade turística. – Apoiar a restauração e o alojamento turístico, promovendo a qualidade destes serviços.
Riscos Naturais e Tecnológicos	Incêndios florestais	<p>Prevenir a ocorrência de incêndios florestais.</p> <p>Aumentar a resiliência do território aos incêndios florestais.</p> <p>Reduzir a influência dos incêndios na saúde pública e nos ecossistemas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Cumprimento das medidas estabelecidas no PMDFCI de Castelo Branco. – Garantir a existência de corporações de bombeiros que respondam às necessidades. – Garantir a dinamização das atividades dos serviços de proteção civil nos domínios da sensibilização e informação.
	Cheias e inundações	<p>Aumentar os níveis de proteção do solo.</p> <p>Diminuir os efeitos de ocorrência de cheias.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Garantir as condições de adequado funcionamento hidráulico e hidrológico dos cursos de água em situação de leito normal ou de cheia. – Sempre que se esgotarem as possibilidades de adoção de medidas não estruturais deverá ser estudada a viabilidade técnica e económica da minimização dos efeitos das cheias e inundações através da adoção de medidas estruturais, nomeadamente bacias de retenção, laminagem de cheia e diques de proteção. – Garantir o cumprimento de boas práticas de proteção do solo e dos ecossistemas no que se refere a solos com características passíveis de inundação, em fase de construção e de seguimento de projetos. – Promoção da salvaguarda de ocupações ou atividades em zonas de cabeceiras de linhas de água que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão.
	Acidentes industriais	<p>Prevenir a ocorrência de situações de explosão.</p> <p>Minimizar os efeitos na população exposta à ocorrência de acidentes industriais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Garantir o cumprimento do estabelecido nos PMEPC de Castelo Branco. – Garantir a avaliação, definição e implementação das distâncias de segurança exigidas para os estabelecimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto bem como a adoção de medidas técnicas complementares quando assim for o caso.

1 – Medidas previstas nos relatórios da Revisão do PGU de Castelo Branco.

2 – Medidas previstas no relatório referente ao “*Projecto da Mobilidade Sustentável*”.

3 – Medidas previstas no “*Diagnóstico para a Sustentabilidade – Castelo Branco, Agenda XXI Local*”.

4 – Medidas aplicáveis ao Uso Urbano, contempladas no PNUEA.

Quadro 5 – Plano de Controlo: Critérios de avaliação.

FCD	Domínios	Indicadores	Unidade	Âmbito territorial	Fonte informação	Situação atual	Periodicidade	Meta	
Ordenamento do Território, Desenvolvimento Urbano e Competitividade	Ordenamento do Território	Planos de ordenamento eficazes*	Nº	PGUCB	RAETCCB/2019	16	Anual	< 10%	
		Investimento na rede viária municipal*	€	PGUCB	RPUCB/2018	22.726.000	Anual	> 20%	
		Taxa de execução da rede viária proposta	%	PGUCB	CMCB/2019	0	Anual	90	
		Projetos de acessibilidade concretizados**	Nº				Anual		
		Estacionamentos com conexão a rede de transportes públicos*	Nº	PGUCB	PERUCCB/2019	20.300	Anual	> 10%	
		Taxa de execução de estacionamento público proposto	%	PGUCB	CMCB/2019	0	Anual	75	
		Vias cicláveis e pedonais*	Rede ciclável	km	PGUCB	RAETCCB/2019	4.270	Anual	> 50%
			Rede pedonal	m ²	PGUCB	RAETCCB/2019	1.586.948	Anual	> 20%
		Espaços verdes públicos urbanos*	ha	PGUCB	RAETCCB/2019	745.571	Anual	> 30%	
		Taxa de execução dos espaços verdes urbanos	%	PGUCB	CMCB/2019	15	Anual	30	
	Programas de reabilitação de edifícios degradados*	Nº	PGUCB	CMCB/2019	10	Anual	> 50%		
	Investimento efetuado na reabilitação urbana*	€	PGUCB	CMCB/2019	359.245,48	Anual	> 30%		
	Desenvolvimento Urbano e Competitividade	Protocolos estabelecidos entre autarquia/centros de conhecimento e empresas*	Nº	PGUCB	CMCB/2019	6	Anual	> 20%	
		Apoio da autarquia à instalação de novas atividades económicas e apoio às atividades económicas já instaladas*	Nº	Municipal	CMCB/2019	6	Anual	> 20%	
		Áreas de localização empresarial	Nº	PGUCB	CMCB/2019	1	Anual	Manter	
			ha	PGUCB	CMCB/2019	280	Anual	Manter	
Taxa de ocupação da Área de Localização Empresarial	%	PGUCB	CMCB/2019	80	Anual	100			

(Cont.)

(cont.)

FCD	Domínios	Indicadores		Unidade	Âmbito territorial	Fonte informação	Situação atual	Periodicidade	Meta
Ordenamento do Território, Desenvolvimento Urbano e Competitividade	Qualidade de Vida	Intervenções / Projetos de qualificação no espaço público urbano*		Nº	PGUCB	RPUCB/2018	17	Anual	> 20%
		Taxa de ocupação do espaço público urbano**		%				Anual	
		Equipamentos de utilização coletiva	Ensino	Nº / Tipologia	PGUCB	RAET/2019	48	Anual	Manter
			Saúde	Nº / Tipologia	PGUCB	RAET/2019	15	Anual	Manter
			Solidariedade e Segurança social	Nº / Tipologia	PGUCB	RAET/2019	40	Anual	Manter
			Desporto	Nº / Tipologia	PGUCB	RAET/2019	23	Anual	Manter
			Culturais e recreativos e lazer	Nº / Tipologia	PGUCB	RAET/2019	17	Anual	Manter
Ações / Projetos de construção / qualificação dos EUC*		€	PGUCB	RPUCB/2018	7.550.000	Anual	> 10%		
Qualidade Ambiental	Resíduos	Produção de RSU	Indiferenciados*	T/ano	Municipal	PORDATA / 2018	20.074	Anual	< 5%
			Diferenciados*	T/ano	Municipal	PORDATA / 2018	3.671	Anual	< 5%
			Nível de recolha seletiva	Kg/hab./ano	Municipal	-	-	Anual	47
		Taxa de reciclagem		%	Municipal	PORDATA / 2018	13	Anual	50 PERSU 2020
		Deposição de RUB em aterro		T/ano	Municipal	PORDATA / 2018	11.703	Anual	< 35% PERSU 2020
	Água	Qualidade das massas de água superficiais		Classe (%)	Municipal	SNIRH / 2013	Razoável/Boa	Anual	Boa (72%) PENSAAR
		Qualidade das massas de águas subterrâneas		Classe (%)	Municipal	SNIRH / 2011	A2/A1	Anual	A1 (72%) PENSAAR
		População servida por sistemas de abastecimento de água para consumo		%	Municipal	CMCB/2019	100	Anual	100 PENSAAR
		População servida por sistema de drenagem de águas residuais		%	Municipal	CMCB/2019	99	Anual	100 PENSAAR
		População servida por estações de tratamento de águas residuais		%	Municipal	CMCB/2019	99	Anual	100 PENSAAR
		Perdas no sistema de abastecimento de água		%	PGUCB	CMCB/2019	16,3	Anual	15
		Ineficiência (desperdício) no uso da água – setor Urbano**		%				Anual	20 PNUEA 2020

(cont.)

FCD	Domínios	Indicadores	Unidade	Âmbito territorial	Fonte informação	Situação atual	Periodicidade	Meta
Qualidade Ambiental	Ruído	Fontes de ruído - incomodidade	Nº	PGUCB	Estudo de Ruído/2019	Rede viária	Anual	0 RGR
		População afetada por níveis de ruído	Nº	PGUCB	CMCB/2019	Residual	Anual	0 RGR
		Medidas de minimização de poluição sonora*	Nº	PGUCB	Estudo de Ruído/2019	4	Anual	> 20%
	Ar	Qualidade do ar	Classe	Municipal	CMCB/2019	Bom/Muito Bom	Anual	Muito Bom
		Reclamações apresentadas pelos munícipes	Nº	Municipal	CMCB/2019	0	Anual	Manter
		Medidas de minimização de poluição atmosférica**	Nº	PGUCB			Anual	-
		Empresas sujeitas ao Comércio Europeu de Licenças de Emissão	Nº	Municipal	CMCB/2019	0	Anual	0
	Energia	Projetos com adoção de soluções de ecoeficiência energética*	Nº	PGUCB	CMCB/2019	3	Anual	> 40%
		Evolução e aplicação de medidas de eficiência energética*	Nº	PGUCB	CMCB/2019	4	Anual	> 40%
		Produção de energia (Fontes/Estações), a nível local, através de recursos renováveis.	N.º	PGUCB	CMCB/2019	0	Anual	2
Património Histórico e Edificado	Obras em edifícios históricos [recuperação/manutenção]*	Nº	PGUCB	PERUCCB/2019	3	Anual	> 40%	
		€	PGUCB	PERUCCB/2019	3.750.000	Anual	> 40%	
	Elementos patrimoniais classificados ou em vias de classificação	Nº	PGUCB	DGPC/2019	14	Anual	Manter	
	Elementos de património arquitetónico com interesse cultural e valor de identidade	Nº	PGUCB	RPUCB/2019	73	Anual	Manter	
	Estações arqueológicas inventariadas	Nº	PGUCB	RPUCB/2019	8	Anual	Manter	
	Medidas de salvaguarda e conservação do património identificado*	Nº	Municipal	CMCB/2019	8	Anual	> 40%	
	Circuitos temáticos [históricos, gastronómicos, culturais]*	Nº	Municipal	CMCB/2019	29	Anual	> 20%	
	Ações de divulgação turística*	Nº	Municipal	CMCB/2019	7	Anual	> 30%	
	Unidades de alojamento*	Empreendimentos turísticos	Nº	PGUCB	TP, IP/2019	4	Anual	> 40%
		Estabelecimentos de alojamento local	Nº	PGUCB	TP, IP/2019	19	Anual	> 20%
	Estabelecimentos de animação turística*	Nº	PGUCB	TP, IP/2019	5	Anual	> 30%	
Dormidas por 100 habitantes*	Nº	Municipal	PORDATA/2019	167	Anual	> 10%		

(Cont.)

(cont.)

FCD	Domínios	Indicadores	Unidade	Âmbito territorial	Fonte informação	Situação atual	Periodicidade	Meta	
Riscos Naturais e Tecnológicos	Incêndios florestais	Grau de risco de incêndios	Classe	Municipal	PMDFCI/2014	Alto – 25,54%	Anual	Manter	
			Classe	Municipal	PMDFCI/2014	Sem Risco – 32,87%	Anual	Manter	
		Área ardida	ha	Municipal	PMDFCI/2014	68	Anual	0	
		Número de ocorrências de incêndios florestais	N.º	Municipal	PMDFCI/2014	63	Anual	0	
		Agentes de proteção civil e outras entidades envolvidas no combate a incêndios	N.º	PGUCB	PMDFCI/2014	4	Anual	Manter	
		Ações de informação e educação à população*	N.º/ N.º de empresas	Municipal	PMDFCI/2014	6	Anual	> 40%	
	Cheias e inundações	Grau de risco de cheia/inundação	Classe	Municipal	PMEPC/2014	Moderado	Anual	Baixo	
			Ocorrência de cheias/inundação*	N.º	Municipal	PMEPC/2014	64	Anual	< 30%
			Edifícios sensíveis em áreas de risco de cheia/inundação**	N.º	Municipal			Anual	
	Acidentes industriais	Ocorrências de acidentes industriais	N.º	Municipal	PMEPC/2014	4	Anual	0	
			Área do concelho ocupada por espaço industrial**	ha	Municipal			Anual	
			Estabelecimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 150/2015 de 5 de agosto, por classificação de perigosidade	N.º	Municipal	PMEPC/2014	1	Anual	Manter
			Área ocupada por estabelecimentos abrangidos pelo Decreto-Lei n.º 150/2015 de 5 de agosto**	ha	Municipal			Anual	
			Densidade populacional nas áreas condicionadas**	Hab/m ²	Municipal			Anual	
			Distâncias de segurança**	m ²	Municipal			Anual	

(*) Valores das metas em percentagem relativa (indexada) aos correspondentes valores da Situação Atual.

(**) Indicador a ser avaliado na fase de seguimento e de monitorização do plano, para os quais serão, nessa fase, obtidos os dados da situação de referência e estabelecidas ou revistas as metas a atingir.
PERSU 2020 - Plano Estratégico para os Resíduos Urbanos (aprovado pela Portaria n.º 187 -A/2014, de 17 de setembro).

PENSAAR 2020 – Estratégia para o Setor de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais (Fases 2, 3 e 4 – Quadro Estratégico / Plano de Ação / Plano de Gestão, Versão Final, abril de 2015).

PNUEA 2020 – Plano Nacional Para o Uso Eficiente da Água (APA, junho de 2012).

RGR – Regulamento Geral do Ruído (D. L. n.º 9/2007, de 17 de janeiro).

5. QUADRO DE GOVERNANÇA PARA A AÇÃO

O quadro de governança para a ação constitui um suporte fundamental para o sucesso do processo de implementação do PGUCB, uma vez que identifica as responsabilidades institucionais dos vários intervenientes na AAE, em todo o processo de implementação do próprio Plano.

Entendendo a governança como “o conjunto de regras, processos e práticas que dizem respeito à qualidade do exercício do poder, essencialmente no que se refere à responsabilidade, transparência, coerência, eficiência e eficácia”, (Partidário, 2007), pretendeu-se estabelecer um quadro de governança que garanta o cumprimento dos objetivos definidos relativamente aos FCD definidos, bem como à concretização das diretrizes propostas.

No quadro seguinte são identificadas as entidades e os agentes com competências específicas na operacionalização, monitorização e gestão das ações previstas na implementação da Revisão do PGUCB.

Quadro 6 – Quadro de Governança para a Ação.

Entidades	Ações
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.	<ul style="list-style-type: none"> - Manter atualizadas as perspetivas e orientações de desenvolvimento regional. - Manter atualizados os resultados da monitorização exercida na ótica da gestão territorial, nos domínios da qualidade da água e da qualidade do ar. - Fomentar e apoiar os processos de participação pública. - Acompanhar a fase de monitorização do Plano.
Câmara Municipal de Castelo Branco.	<ul style="list-style-type: none"> - Fazer coincidir os quarteirões estatísticos do Censos 2011 (INE) com os das Zonas e subzonas urbanas definidas no PGUCB. - Desenvolver todo o processo de participação pública, nos termos definidos na legislação em vigor, sobre esta matéria. - Articulação as entidades intervenientes no processo de AAE para a implementação das ações previstas na revisão do PGUCB. - Cumprir as medidas expressas na presente Declaração Ambiental. - Proceder à transcrição digital e georreferenciada dos conteúdos da revisão do PGUCB, disponibilizando-os nos respetivos sites eletrónicos, depois da sua aprovação e publicação em Diário da República. - Garantir a execução da solução urbanística do PGUCB através de um acompanhamento de avaliação e apoio técnico. - Atualização do conteúdo da informação. - Disseminação das boas práticas dirigidas à qualificação do território e da gestão urbana.

(cont.)

Entidades	Ações
Câmara Municipal de Castelo Branco.	<ul style="list-style-type: none"> - Criação e manutenção de um sistema de informação territorial, no âmbito da avaliação da solução urbanística do PGUCB. - Criação do portal, destinado a assegurar, às entidades públicas e privadas, melhores condições de acesso à implementação do PGUCB. - Gerir o ambiente acústico e a qualidade do ar, decorrentes da implementação do PGUCB. - Garantir e operacionalizar a recolha e tratamento de resíduos. - Garantir competências no domínio do ambiente.
Autoridade Nacional da Proteção Civil.	<ul style="list-style-type: none"> - Atribuições no âmbito da previsão e gestão de risco e planeamento de emergência, da atividade de proteção e socorro, das atividades dos bombeiros, dos recursos de proteção civil, e da aplicação e fiscalização do cumprimento das normas.
Agência Portuguesa do Ambiente, I.P.	<ul style="list-style-type: none"> - Manter atualizados os diagnósticos e respetivas metas e objetivos ambientais. - Manter atualizados os resultados da monitorização da qualidade da água.
Administração Regional de Saúde do Centro, I.P.	<ul style="list-style-type: none"> - Acompanhar a fase de monitorização do Plano.
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Competências nas áreas integradas em RAN e na promoção das melhores práticas agrícolas.
Direção-Geral do Património Cultural.	<ul style="list-style-type: none"> - Determinar as orientações técnicas e fiscalizar a execução de intervenções de conservação e restauro do património edificado, arquitetónico e arqueológico municipal classificado. - Manter atualizados os sistemas de informação do património arqueológico e arquitetónico classificado.
População em geral.	<ul style="list-style-type: none"> - Adotar práticas quotidianas de proteção e valorização ambiental. - Contribuir para o alcance das metas estabelecidas. - Participar ativamente nos processos de consulta pública e no "follow-up" de todo este processo.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Do processo de implementação da Revisão do PGUCB espera-se um quadro de aspetos positivos, nomeadamente:

- Uma melhor organização espacial do território, definindo o regime do uso do solo e garantindo a racionalização e potencialização, dos espaços, dos recursos e das oportunidades presentes no contexto regional;
- Uma distribuição mais equilibrada e mais qualificada, das diversas funções de um território;
- A promoção de um modelo de desenvolvimento e de crescimento económico, de proteção do ambiente e de desenvolvimento social da região, que se enquadra e responde aos desafios resultantes das atuais transformações estruturais dos sistemas económicos, com fortes exigências urbanísticas e ambientais.

Em suma, espera-se da Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco a melhoria da qualidade de vida da população e a dinamização da economia local, assente num modelo equilibrado de ocupação [modelo urbano] do território com o sistema biofísico que o suporta.

7. ANEXOS

Anexo I

- Informação e Relatório que serviram de suporte à decisão da reunião pública da Câmara Municipal, realizada em 17/02/2023.

- Ata relativa ao período de discussão pública para a Revisão do PGUCB, em conformidade com a deliberação da reunião pública da Câmara Municipal, realizada em 17/02/2023.

Anexo II

- Informação e Relatório que serviram de suporte à decisão da reunião pública da Câmara Municipal, realizada em 20/09/2024.

- Ata relativa à segunda fase do período de discussão pública para a Revisão do PGUCB, em conformidade com a deliberação da reunião pública da Câmara Municipal, realizada em 20/09/2024.



Câmara Municipal de Castelo Branco

INFORMAÇÃO N.º.2612 de 10/02/2023

DEPARTAMENTO AMBIENTE OBRAS E SUSTENTABILIDADE Divisão de Urbanismo e Obras Particulares

REUNIÃO DO ÓRGÃO EXECUTIVO
de 17 / 02 / 2023

Deliberação - Aprovado por:

Unanimidade

Maioria

O Dir. DAG,

AO Dto

ASSUNTO: Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco

- Ponderação dos resultados das reclamações, observações e sugestões apresentadas no decorrer do Período de Discussão Pública, em conformidade com o disposto no n.º 3 e seguintes do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

1 – Antecedentes

Em cumprimento dos números 1 e 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação), a Câmara Municipal de Castelo Branco deliberou, por unanimidade, na sua reunião pública do Órgão Executivo, realizada em 18 de março de 2022, submeter a Proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco a um período de discussão pública, pelo prazo de 30 dias úteis, com início após 5 dias úteis contados a partir da publicação do presente aviso no Diário da República (DR).

A Proposta de Revisão do Plano bem como os demais documentos relativos ao procedimento, incluindo o Relatório Ambiental e as atas das reuniões de conferência procedimental e de concertação, foram disponibilizadas no sítio na internet da Câmara Municipal e na Divisão de Urbanismo e Obras Particulares da Câmara Municipal, durante o horário de atendimento ao público, de segunda a sexta-feira, para consulta presencial.

O período de discussão pública foi ainda divulgado através da Comunicação Social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial da Direção-Geral do Território e o processo em formato papel esteve também acessível, para consulta dos interessados, na Junta de Freguesia de Castelo Branco.

Na sequência da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª Série do Diário da República, em 11 de abril, o período de discussão pública decorreu entre 20 de Abril e 2 de junho de 2022, ou seja, 30 dias úteis, com início após 5 dias úteis contados a partir da publicação em DR.

Foram apresentadas 19 participações e considerou-se ainda ser de incluir o parecer emitido pela DGES no âmbito da revisão do PDM pelo facto de a maioria das escolas do ensino superior se situarem na área de abrangência do PGU.

À semelhança do que é habitual, as participações recebidas foram reencaminhadas ao Urbanista responsável pelo procedimento de Revisão do PGU e analisadas pelos serviços desta Câmara Municipal.



Câmara Municipal de Castelo Branco

A presente informação, acompanhada das participações e do relatório de ponderação elaborado pelo Urbanista, consubstancia-se na apreciação das reclamações, observações e sugestões relativas à participação pública no âmbito da Revisão do PGU e tem como objetivo apoiar a ponderação e a decisão por parte da Câmara Municipal com vista à elaboração da versão final da proposta do plano, para posterior aprovação.

Efetivamente, em conformidade com o n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de Plano para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal.

A divulgação das conclusões da discussão pública é ainda reforçada pelo disposto no artigo 6.º do citado RJIGT, relativo ao direito à participação.

Face ao número e à extensão de algumas participações os resultados da discussão pública serão publicitados de modo sucinto através da comunicação social devendo os interessados, querendo, consultar a informação completa que suporta a deliberação da Câmara Municipal na página institucional da internet em:

<https://www.cm-castelobranco.pt/munice/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica/>

Ressalve-se que, face às significativas alterações propostas nesta informação e com o objetivo de continuar a salvaguardar a transparência do procedimento, se considera que após a reformulação da Proposta de Revisão do PGU a mesma deve ser submetida a um novo período de discussão pública.

2 – Reclamações, observações e sugestões apresentadas no âmbito da revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco

2.1 – Introdução e considerações

No decorrer do período de discussão pública (e próximo do seu decurso) deram entrada nos serviços 19 reclamações, observações e sugestões. Junta-se ainda para análise um parecer da Direção Geral do Ensino Superior (DGES) emitido no decurso do processo de Revisão do PDM, o qual se considera pertinente integrar neste procedimento do PGU.

Uma vez que é suscitada por uma significativa parte dos exponentes nas reclamações/sugestões apresentadas, a problemática que se relaciona com a obrigatoriedade (para um número considerável das 32 zonas urbanas propostas pelo urbanista) de elaboração de Planos de Pormenor (PP) ou a promoção de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) com ou sem Plano de Pormenor, iremos fazer uma ponderação genérica sobre tal temática e, nessa sequência, resumir e ponderar individual e posteriormente cada uma das reclamações/sugestões que se encontram em análise.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Reconhecendo-se que é importante concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, relativamente às questões dos Planos de Pormenor e às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão com Plano de Pormenor obrigatório previstas na Proposta de Revisão do PGU e considerando que:

a)- A maioria dos planos de pormenor em vigor já se encontram consolidados quer através de loteamentos quer de edificações;

b)- Os planos que não forem revogados terão de ser alterados por adaptação para se conformarem com as novas disposições legais das quais se destaca o art.º 199.º do RJIGT, na sua atual redação (artigo que foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 45/2022, de 08 de Julho);

c)- A revisão dos planos de pormenor atualmente em vigor, face ao referido em a), impõe custos, porventura não justificáveis para o erário público.

d)- A imposição de elaboração de planos de pormenor para a generalidade das zonas estabelecida no presente proposta de Revisão do PGU, tendo em conta:

- O significativo grau de pormenorização do regulamento;
- As possibilidades legais que atualmente são colocadas pelo RJIGT através das figuras de planeamento designadas por Unidades de Execução; e,
- Os significativos custos para o erário público, que estão associados à elaboração e tramitação de planos de pormenor.

Já não se justifica.

e)- A proposta de revisão do PGU em análise define com detalhe os parâmetros urbanísticos a adotar, quer pela administração quer pelos particulares, na promoção de operações urbanísticas para todas as zonas da cidade, destacando-se nestes parâmetros os índices de utilização e ocupação máximos, o número máximo de pisos permitido, as áreas de cedência em função do tipo de usos e da densidade construtiva, os perfis dos arruamentos e o dimensionamento dos estacionamento públicos a considerar;

f)- O próprio Regulamento da revisão do PGU, no seu artigo 8.º n.º s 12 e 13 também reforça e salvaguarda que *“os valores finais dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a implantação de Espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e EUC, não poderão ser inferiores aos estabelecidos na legislação regulamentar”*.

g)- A legislação complementar, de que se destaca entre outros o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e o Regime Jurídico da Acessibilidade, cujas disposições são também aplicáveis aos espaços públicos, traduzem-se igualmente em ferramentas fundamentais para promover a qualidade de vida das pessoas;

h)- As operações de loteamentos e abertura de novos arruamentos promovidas por particulares, qualquer que seja a sua relevância urbanística, pode ser sujeita a discussão pública por período similar ao de participação pública a que se submetem os planos de pormenor aquando da respetiva elaboração, o que salvaguarda a transparência dos procedimentos;



Câmara Municipal de Castelo Branco

i)- As operações urbanísticas, quer de loteamento quer de edificação, só poderão ser viabilizadas caso seja garantido o cumprimento das normas legais e mediante projeto realizado por equipas pluridisciplinares constituídas por técnicos devidamente habilitados, designadamente nas áreas do planeamento, arquitetura e engenharia, para salvaguardar a imprescindível legalidade e qualidade das intervenções; e,

j)- Os tempos atuais de competitividade acentuada, exigem dinâmicas e respostas céleres e capazes de potenciar a instalação de projetos âncora e diferenciadores, para a cidade e seus munícipes, e de que se destacam os relacionados com equipamento de utilização coletiva (por exemplo, nas áreas da saúde – clínicas e hospitais privados, na área da educação e cultura, na área social – residências seniores, recreativos e desportivos particulares) e que tal é inviável em tempo útil face, em especial, devido à morosidade da elaboração e de alteração/revisão de planos de pormenor (para os quais é obrigatória a produção e homologação de cartografia antes da deliberação do início do procedimento de elaboração/revisão, salientando-se os elevados custos associados da mesma para a edilidade).

Na sequência do exposto e compreendendo os fundamentos e argumentos invocados pelos exponentes, afigura-se-nos justificado e prudente que a Revisão do PGU proponha a revogação dos planos de pormenor em vigor, atendendo à sua consolidação no terreno e/ou à necessidade de alteração para conformação com o novo RJIGT e legislação complementar (que obriga à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território - art.º 199.º do RJIGT, na sua atual redação).

Nessa sequência, a revogação de planos de pormenor obriga a rever alguns artigos do regulamento, como por exemplo o art.º 23.º, uma vez que não pode ser feita remissão direta para a Revisão dos PP's da Zona Histórica, da Cruz de Montalvão Norte e da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco e demais artigos correspondentes.

Reveste-se ainda de extrema importância assumir-se o compromisso de reforçar no Regulamento do PGU as normas necessárias para salvaguardar as questões mais sensíveis na Zona Histórica e da Devesa bem como verter numa planta própria a intervenção nos edifícios existentes em função do seu valor patrimonial, reforçando sobretudo a intervenção nos imóveis notáveis, de interesse e de conjunto.

Pelas mesmas razões expressas nos parágrafos anteriores, afigura-se-nos ainda que as UOPG-PP previstas na proposta de Revisão não devem vincular a obrigatoriedade de elaboração de Planos de Pormenor mas devem impor, na ausência destes, para efeitos de programação da execução do PGU, a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT, a qual assegura um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, e integra as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos planos municipais.

Nessa sequência, devem ser ajustados em conformidade os artigos do Regulamento bem como as restantes peças escritas e gráficas da Proposta de Revisão do PGU relativamente às UOPG-PP's e ser criada uma norma que salvaguarde que, na falta de Plano de Pormenor aplicável às áreas abrangida pelas UOPG-PP's, a Câmara Municipal fica obrigada a promover um período de discussão pública relativo à área abrangida pela unidade de execução, em termos análogos ao previsto para os Planos de Pormenor.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Em síntese, importa realçar que os serviços técnicos sempre foram e continuam a ser defensores da elaboração de PP's, contudo, face às participações apresentadas e às crescentes dificuldades legais sentidas que se têm verificado no âmbito de processos de elaboração/revisão de planos de pormenor reconhece-se que, numa cidade que constatamos estar estruturalmente consolidada, designadamente em termos de vias estruturantes e distribuidoras locais e em termos de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, a elaboração de PP's, dada a morosidade dos procedimentos e os custos elevados correlacionados com tal procedimento, configura uma exigência, porventura, e por isso desproporcionada, que agrava a capacidade de resposta por parte da administração pública e em particular dos municípios que, como sabemos, se quer cada vez mais célere e potenciadora de dinâmicas de crescimento.

Acresce igualmente realçar que, tendo a participação pública em processos de ordenamento do território como principal objetivo o envolvimento e a interação por parte da população, em participação alguma foi questionada a revogação dos Planos de Pormenor em vigor mencionados no artigo 74.º do Regulamento - "Planos territoriais a revogar" - e no qual era proposta a revogação de oito Planos de Pormenor. Outrossim, as participações apresentadas tendem a evidenciar dificuldades de concretização de projetos/investimento devido à morosidade e complexidade da elaboração de Planos de Pormenor.

Todavia, no contexto das considerações anteriores e face às repercussões que as alterações vão originar na Proposta de Revisão do PGU submetida a discussão pública bem como para continuar a salvaguardar a transparência do procedimento, reforça-se a necessidade de promover um novo período de discussão pública, após reformulação da proposta de Revisão do PGU nos termos da presente informação.

2.2 – Análise individual das Reclamações, observações e sugestões apresentadas

A participação pública pretende integrar a contribuição dos cidadãos no processo de planeamento antes da tomada de decisão da Câmara Municipal e posterior aprovação por parte da Assembleia Municipal.

Assim, na presente análise reconhece-se a importância de concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejudicar o livre exercício do interesse público municipal e mantendo a observância dos regimes legais em vigor, considerando-se fundamental que o PGU em revisão permita acolher e verter nas suas peças escritas e gráficas, e tanto quanto possível, as preocupações manifestadas no período de discussão pública.

Neste contexto, a Divisão de Planeamento e Urbanismo da Câmara Municipal, ainda que apoiada no relatório de ponderação elaborado pelo urbanista, faz uma ponderação nem sempre coincidente com a posição do urbanista por considerar que a tomada de decisão da Câmara Municipal deve conciliar e concertar posições para reforçar a participação dos cidadãos.

MyDoc n.º 3462, de 24-02-2022

Quinta da Vaqueirinha – Isabeldeiras

Pelo requerente foi solicitado, ainda previamente ao inquérito público, o seguinte:

"Face à manifesta falta de interesse na execução do Plano de Pormenor, que se encontra em vigor desde Dezembro de 2005 e no âmbito do PGU, que se encontra a decorrer, venho pela presente solicitar o cancelamento do PP da Quinta das Isabeldeiras".



Câmara Municipal de Castelo Branco

Através do ofício n.º 2065, de 11/03/2022, foi solicitada ao requerente uma planta com a delimitação do prédio, pedido a que não foi dada resposta.

Ponderação sumária dos serviços:

Considerando que o requerente não deu cumprimento ao solicitado e ainda que se conheça a localização do prédio, não nos é possível identificar os limites cadastrais sobre o qual incide a solicitação.

Todavia, tendo em conta o teor da solicitação e considerando outras participações que, concomitantemente, também solicitaram a revogação do Plano de Pormenor da Quinta da Granja/Isabeldeiras, publicado no Diário da República, I Série B, n.º 241, de 19 de dezembro de 2005, julga-se de aceitar o pedido de revogação deste PP.

Com efeito, apesar de terem já decorrido cerca de 17 anos da entrada em vigor do PP das Isabeldeiras, verifica-se que os proprietários dos terrenos envolvidos, pese embora a excelente localização dos seus prédios junto a uma das principais entradas da cidade e da circular externa da cidade, não conseguiram chegar a acordo para implementar o PP. Ao que sabemos, uns pelo facto da abertura de arruamentos e a execução de infraestruturas exigir a demolição de construções existentes e a utilização de terrenos de prédios cujos proprietários quiserem manter a situação dos seus prédios inalterada (como é o caso do exponente), outros por não terem conseguido chegar a acordo para prosseguir com os necessários projetos de loteamento.

Conclusão:

Informar o exponente que a solicitação requerida através do documento MyDoc n.º 3462, de 24-02-2022, será tomada em consideração. Concorde-se com a revogação do Plano de Pormenor da Quinta da Granja/Isabeldeiras, publicado no Diário da República, I Série B, n.º 241, de 19 de dezembro de 2005, ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJGT ou a projeto de loteamento, ambos precedidos de discussão pública.

MyDoc n.º 7553, de 20-04-2022

Quinta da Laje do Tanque, Castelo Branco

Art.º 001 seção AM Castelo Branco

Solicita "alteração da classificação atual do solo, referente à propriedade situada na Travessa da Quinta da Laje do Tanque, a seguir descrita, para passar a ser classificado como solo urbano de modo a poder viabilizar uma futura operação de um loteamento urbanístico. A propriedade está registada na matriz predial com o Artigo n.º 001, seção AM, freguesia de Castelo Branco, concelho de Castelo Branco, com uma área de 6040.00m2."

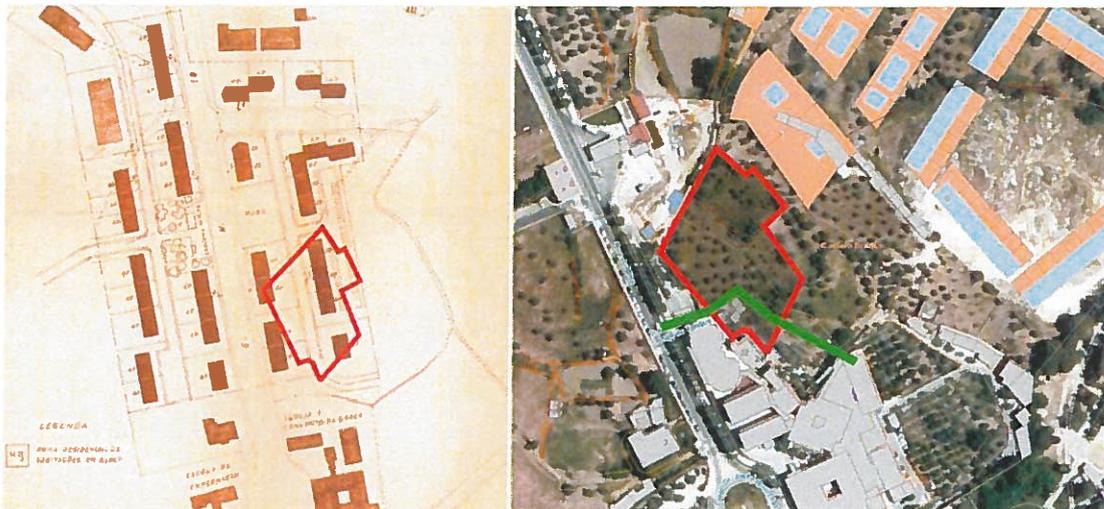
São apresentadas algumas justificações para a solicitação do requerente, designadamente a existência de uma proposta de Plano de Urbanização (PU) de 1974, projetado pelo Arquiteto João António Augusto de Aguiar (que não veio a ser aprovado) e invoca que *"esta operação futura funcionará como elemento de ligação entre o projetado no Plano de Pormenor (PP) "PP-ZUE-W" (Jardim do Bosque) e a Rua da Graça, facilitando as acessibilidades para o PP referido.*



Câmara Municipal de Castelo Branco

A sua concretização proporcionará um acesso mais direto, ao respetivo PP, tanto através da Travessa da Quinta da Laje do Tanque, com também através do caminho localizado entre a propriedade acima referida e a Estação de Serviço "BP".

Proposta de Plano de Urbanização (PU) de 1974 e Planta de Local



A vermelho: Propriedade

A verde: Saneamento Básico

Proposta do requerente relativamente à revisão do Plano de Urbanização em curso



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO
USO DE SOLO E ALTERAÇÃO DA
ÁREA DE RAN



RAN



ÁREA URBANA



ÁREA URBANA
ARTº 001-AM



Câmara Municipal de Castelo Branco

Ponderação sumária dos serviços:

A proposta do Plano de Urbanização citada foi elaborada há cerca de cinquenta anos e não se tornou eficaz. Para além disso, àquela data ainda não se encontravam legalmente definidas e aprovadas as áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN).

A área de intervenção do PGU engloba no seu perímetro, espaços que seriam classificados como Reserva Agrícola Nacional (RAN), caso tivéssemos exclusivamente por base a denominada Carta RAN do concelho de Castelo Branco que foi elaborada em 1993 e, como tal, seriam áreas sujeitas às consequências de tal servidão administrativa. No entanto, o Decreto-Lei nº 199/2015, de 16 de setembro, que aprova o Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN), alterando, pela primeira vez o Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, estipula no n.º 1 do seu artigo 13.º que “a delimitação da RAN ocorre no âmbito da elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal» constando ainda no n.º 1, do artigo 10.º que “Não integram a RAN as terras ou solos que integrem o solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal”.

Efetivamente, a área citada foi desafetada da RAN, em conformidade com o disposto no n.º 1, do citado art.º 10.º, do RJAN, contudo, o critério seguido na revisão do PGU, e que mereceu o a aceitação da DRAPC foi o de que as áreas desafetadas da RAN integrassem parques urbanos, sendo que o prédio do requerente está integrado no Parque Urbano Complementar 7, com possibilidade de ligação ao Parque da Cidade (PUC 6).

Para além do referido, o prédio contém ainda uma área afeta ao regime hídrico, conforme Planta D02” – Planta de Condicionantes.

Conclusão:

Considera-se de não aceitar a participação registada através do MyDoc n.º 7553, de 20-04-2022, por se tratar de uma área atualmente integrada na RAN e o critério seguido na revisão do PGU, que mereceu a aceitação da DRAPC, foi o de que as áreas desafetadas da RAN seriam integradas em Parques Urbanos. Acresce ainda a existência de uma área afeta ao regime hídrico, conforme Planta D02” – Planta de Condicionantes.

MyDoc n.º 8074, de 29-4-2022

Prédio descrito na CRP de Castelo Branco sob o n.º 9518

No âmbito do processo de revisão do PGU de Castelo Branco, vem requerer que *relativamente ao prédio descrito na CRP de Castelo Branco sob o n.º 9518, da freguesia de Castelo Branco, tendo em vista:*

“- Admitir que no futuro possa vir a ser necessário aumentar a área de implantação da unidade comercial em causa a tardoz do edifício existente, em logradouro já impermeabilizado com pavimento betuminoso e utilizando parte da folga de capacidade de estacionamento existente;

- Não inviabilizar o aumento de implantação pretendido, prevê-se que será necessário que:
- O equivalente do CAS no PGU revisto, o Índice de Ocupação do Solo (Io), venha a ser pelo menos de 0,42;



Câmara Municipal de Castelo Branco

- Não sejam agravados os rácios vigentes de estacionamento exigido, que se julga serem de 3 lugares por cada 100 m²;
- Que possa ser promovida de forma autónoma e expedita uma operação de licenciamento de obra de ampliação, sem dependência de integração em plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento.”

Ponderação sumária dos serviços:

Relativamente às preocupações manifestadas, somos de opinião que para este tipo de estabelecimentos onde se desenvolvem atividades socioeconómicas há largos anos (quer sejam, designadamente, de indústria, comércio, serviços, instituições para idosos, infantários, escolas ou outros equipamentos) o PGU deverá prever numa norma transversal a possibilidade de serem promovidas ampliações com vista a não inviabilizar a manutenção e requalificação dos empreendimentos já existentes e em funcionamento.

Importa ainda salientar que esta parcela se insere atualmente na ZUR-L, com um CAS de 0,2 e um COS de 0,6 (art.º 31.º do PGU em vigor) e que Câmara Municipal regularizou as construções existentes as quais, no entanto, não excedem o índice de 0.6 atualmente em vigor.

Afigura-se-nos igualmente que, face à existência deste estabelecimento naquele local (ainda que pertencente a anteriores proprietários e com diferente utilização), esta parcela de terreno seja tratada de forma isolada não devendo, por esse facto, ficar dependente de integração em plano de pormenor, unidade de execução ou operação de loteamento.

Face a eventuais necessidades de ampliação para manter a atividade e porque acreditamos ser uma resposta mais equilibrada, propõe-se que a esta área, detida atualmente pelo Leoroy Merlin, dada a proximidade à zona industrial e ao tipo de uso, sejam aplicadas as normas relativas à Área de Localização Empresarial (ALECB) - Artigo 22.º do Regulamento – devendo ser cumpridas, sem exceção, estas regras, incluindo os rácios de estacionamento e os parâmetros para licenciamento de edificação/ampliação.

Esta posição justifica-se por se tratar de um edificação onde se desenvolve uma atividade económica, por estarmos perante uma área nos subúrbios da cidade (que há alguns anos correspondia à área industrial de Castelo Branco) e ainda pelo facto de apenas o itinerário principal (IP) separar esta parcela da ALECB, devendo a parcela ser cartografada de forma a permitir que os parâmetros urbanísticos e demais regras a aplicar sejam iguais aos da ALECB, devendo assim ser excluída da zona ZUR 2.

Conclusão:

À parcela de terreno relativa à participação apresentada através do documento MyDoc n.º 8074, de 29-4-2022, propõe-se que sejam aplicadas as normas relativas à Área de Localização Empresarial (ALECB) - Artigo 22.º do Regulamento do PGU em revisão – devendo ser cumpridas, sem exceção, estas regras do citado art.º 22.º e demais normas em vigor, incluindo os rácios de estacionamento e os parâmetros para licenciamento de edificação/ampliação.



Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc 8075, de 29-4-2022

Artigos Rústicos X30 e X32 – Castelo Branco

Solicita a revogação do PP da Quinta das Isabeldeiras e a possibilidade de “*promover a urbanização do seu terreno por meio de operação de loteamento*”, invocando para o efeito, e entre outras situações, que apesar de ter tentado chegar a acordo com os restantes proprietários, não conseguiu obter consenso daqueles para viabilizar a implementação do plano.

Ponderação sumária dos serviços:

Face a outras participações que invocam igualmente a revogação do Plano de Pormenor da Quinta da Granja/Isabeldeiras, publicado no Diário da República, I Série B, n.º 241, de 19 de dezembro de 2005, considera-se de aceitar o pedido de revogação do Plano, uma vez que o PGU em revisão define os parâmetros urbanísticos para todas as zonas urbanas e, decorridos estes anos, os proprietários não conseguiram acordo para promover a execução do plano.

Efetivamente, desde 2005 verifica-se não ter existido concordância entre os diferentes proprietários pelo que, face à dimensão da área em questão (cerca de 12 hectares), se considera que o PP deve ser revogado, ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJGT nas zonas delimitadas no PGU como UOPG-PP.

Conclusão:

Face à participação apresentada através do documento MyDoc n.º 8075, de 29-4-2022, considera-se que no âmbito da revisão do PGU deve ser revogado o Plano de Pormenor da Quinta da Granja/Isabeldeiras, publicado no Diário da República, I Série B, n.º 241, de 19 de dezembro de 2005, ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJGT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU em revisão e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor.

MyDoc n.º 9512, de 18/5/2022

Reclamações gerais

Evidencia o esforço e o detalhe dos estudos desenvolvidos pela equipa e edilidade e apresenta uma análise genérica invocando que o Plano é de difícil interpretação o que impedirá/dificultará a utilização expedita do mesmo e reclama de várias situações:

“- Reclama-se do regulamento na generalidade, porque é muito repetitivo e extenso e remete artigos para elementos complementares dos planos (por exemplo, lista de edifícios do n.º3 do art.º 8.º “constantes da lista aberta do Relatório do PGUCB”!

- Reclama-se dos baixos índices solicitando que os índices sejam, no mínimo, superiores aos das áreas urbanas fora do perímetro da cidade de Castelo Branco. Os índices por quarteirão/edificação são também muito baixos. As cidades devem valorizar investimentos já feitos e permitir maior construção em ruas com infraestruturas.

- Reclama-se igualmente do enorme número de Zonas Urbanas e UOPG-PP, UOPG-UE. Por exemplo: ZUM 1 e ZUM 2 para quê? UOPG-PP, UOPG-UE, qual a vantagem?



Câmara Municipal de Castelo Branco

- *Reclama-se, especificamente das seguintes unidades de intervenção e (UOPG-UE) por serem inoportunas e desnecessárias em zonas consolidadas:*

- a) *UOPG1 - UE1 – Zona envolvente do antigo estabelecimento prisional;*
- b) *UOPG2 - UE2 – R. João Evangelista/R. Amato Lusitano/Quinta das Pedras;*
- c) *UOPG3 - UE3 – Quarteirões envolventes da Capela de S. Marcos;*
- d) *UOPG4 - UE4 – R. Arrabalde dos Oleiros/Travessa das Olarias;*
- e) *UOPG5 - UE5 – Zona envolvente da capela do Espírito Santo.*

- *Reclama-se da UOPG8-PP9 - ZUR2 (retirada a área de intervenção da revisão do PP8). O AKI ficar aqui incluído? Que sentido Faz? Sejamos práticos, o que acrescenta?*

- *Reclama-se da alteração dos limites do Plano de Pormenor da Zona Histórica. Os limites têm que ser coincidentes sob pena de o PP da Zona Histórica ter que ser alterado, com custos desnecessários.*

- *Reclama-se da alteração dos limites do PPZUE-W e da sua divisão em dois planos. Não tem lógica por já ter sido anunciada a Revisão desse PP.*

- *Reclama-se da ZUMC por ser demasiado extensa. Esta zona deve permitir a construção ao longo da VUP1, tal como acontece ao longo de outras VUP1 (por exemplo da Carapalha).*

- *Reclama-se da confusão de grafismos na zona do Aki. Ao Aki deve ser dada a possibilidade de ampliar se necessário for para a sua atividade. Idem para outras indústrias, por exemplo a "Danone". Atividades Económicas a laborar/funcionar há anos.*

- *Reclama-se da manutenção das fachadas das moradias atrás da Sé. O Plano prevê a sua demolição e as casas existentes não reúnem condições para serem preservadas face á sua minúscula dimensão.*

- *Reclama-se da pouca flexibilidade para ampliar Equipamentos existentes.*

- *Reclama-se de áreas de reserva de equipamento que não vão servir a população e antes contribuem para encravar terrenos que podem ser para construção por já possuírem infraestruturas ou por não se justificarem. São exemplos zonas de equipamentos nas franjas do perímetro urbano, como por exemplo a norte do parque urbano PUE2.2 e outras pequenas zonas de equipamento marcadas a Este da linha ferroviária.*

- *Reclama-se dos pequenos logradouros marcados no Plano de Urbanização, matéria para tratar em PP ou edificações.*

- *Reclama-se dos pequeninos Jardins sem expressão num PU. Não excluindo a sua necessidade, não têm expressão à escala do PU.*

- *Reclama-se que no PUE2.2 fiquem encravadas os armazéns/barracos (antes zona de reserva) passando estes a ser considerados urbanas. Esta área deve ser integrada na zona onde o Município apresentou a vontade de construir a Cidade das Artes no Vale de Europa. Devido a esta nova realidade da Cidade das Artes, deve esta zona dos "barracos" voltar a reserva de equipamento da Quinta Pires Marques para ser integrada na Cidade das Artes. Deve também esta zona ter maior abertura para construção para poder permitir a construção da Cidade das Artes.*



Câmara Municipal de Castelo Branco

- A norma dos planos de pormenor a revogar devem ir mais além, revogando também o plano da quinta das Isabeldeiras, onde já se provou não haver vontade de construir.

- Se a continuidade da escola de Saúde para a Zona Industrial se revela uma mais valia para a Cidade e muitos Municípios, a abertura da rua para ligação junto ao posto de abastecimento da Galp/Escola cor de Rosa à Avenida das Palmeiras é insensata e desnecessária, sugere-se a eliminação desta nova rua que vai devastar o logradouro da moradia ali existente.

- Reclama-se da regulamentação das Ciclovias. A importância da rede de ciclovias é inegável mas o regulamento deve permitir o ajustamento das mesmas desde que devidamente justificado.”

Ponderação sumária dos serviços:

Concorda-se com vários pontos das reclamações/sugestões apresentadas no sentido de tornar o PGU mais flexível mas sem perder o foco na necessidade de regras essenciais e disciplinadoras de operações urbanística e que estão subjacentes a qualquer plano municipal de ordenamento do território como é o caso de um Plano de Urbanização nos termos do RJIGT.

Como as questões apresentadas são de natureza vária, faz-se uma análise sucinta, reforçando-se as questões que dizem respeito a alterações mais relevantes.

Considera-se que o regulamento é muito detalhado mas reconhece-se a vantagem de definir os parâmetros urbanísticos para as diferentes zonas o que, em termos de gestão e transparência, apresenta mais-valias. Apesar disso, somos de opinião que devem ser revistas pelo Urbanista situações pontuais e concretas como as que foram referidas quer nesta exposição quer por outros requerentes.

Quanto à questão das UOPG-PP, que foram mencionadas em várias participações da discussão pública, importa realçar a definição de unidade operativa de planeamento e gestão - “porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal, ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas” - e equacionar que, na ausência de PP em vigor, as UOPG-PP sejam concretizadas, no todo ou em parte, através da realização de outras figuras legalmente previstas, designadamente através da figura de EU definida no RJIGT, uma vez que as unidades de execução podem garantir uma visão de conjunto, sem necessidade de recorrer a planos de pormenor.

Neste contexto, concorda-se com a eliminação da obrigatoriedade de PP nas UOPG mas impondose, na ausência destes, para efeitos de programação da execução do PGU, a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT.

Concorda-se com a anulação da proposta da Via Urbana Principal 1, no troço que se situa na Zona Este da Quinta da Granja. Somos de opinião que Avenida Cidade de Zhuhai deve continuar a ser privilegiada em termos de tráfego para evitar um agravamento/sobrecarga viária em frente da Escola Primária existente na rua Dr. Henrique Carvalhão que já apresenta alguns problemas de acessibilidade no que ao perfil dos passeios diz respeito.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Concorda-se com a anulação da VUP 1 que liga o EN3 à Av. Prof. Egas Moniz, pois considera-se desnecessária a criação de um novo nó no IP2, dada a proximidade quer do nó existente a sul quer da ligação recentemente concluída que “une” a zona das Escolas Superiores do Politécnico e da urbanização da Qt.ª da Torre/Granja Park à Zona Industrial.

No que diz respeito ao caso concreto do PUE2.2 e face à recente anulação do concurso público de conceção de ideias da Quinta do Jardim para possibilitar uma reformulação do tipo de projeto a desenvolver, considera-se que os parâmetros urbanísticos devem ser redefinidos/esclarecidos para não colocar em causa a implementação do Projeto do Parque Urbano da Quinta do Jardim/ Museu da Cerâmica Manuel Cargaleiro do Planetário e do Centro de Ciência Viva.

Considera-se ainda que no PPUE2.2 não deve ser cartografado o lago integrado na planta de Zonamento, com vista a possibilitar uma maior flexibilidade dos projetistas, no âmbito concurso público de conceção de ideias para a Quinta do Jardim que a CMCB se encontra a promover.

Relativamente aos armazéns citados pela requerente, os mesmos encontram-se atualmente inseridos no PGU em espaço classificado como zona de reserva e no PGU em revisão constam na planta D08 – Planta da Estrutura de espaços Verdes.

Relativamente aos equipamentos de utilização coletiva, e salvo melhor opinião, deve ser criado um artigo transversal a todas as zonas, no qual não se limite a área máxima de construção.

Por exemplo, limitar a um máximo de 2.000 m² a construção de equipamentos de apoio aos Parques Urbanos afigura-se-nos aceitável. Todavia, se tivermos em consideração que são parques com áreas superiores a dez hectares e em prédios propriedade do Município, tal poderá inviabilizar novos projetos de construção de equipamento de utilização coletiva de referência para a cidade e para o concelho, como por exemplo o atrás citado Projeto do Parque Urbano da Quinta do Jardim/ Museu da Cerâmica Manuel Cargaleiro, o Planetário e Centro de Ciência Viva (Parque PUE.2).

Igualmente somos de opinião que a delimitação dos “lagos propostos” deve ser eliminada da planta de Zonamento para que não se vinculem desde já futuras intervenções da Câmara Municipal, devidamente fundamentadas em projetos de execução a escala mais adequada e detalhada. Tal não significa que tais lagos, com maior ou menor dimensão e atendendo a critérios sustentáveis de manutenção, venham a ser implementados nos parques urbanos da cidade.

Preconiza-se outrossim que haja uma maior flexibilidade na futura elaboração de projetos por parte dos arquitetos, arquitetos paisagistas, urbanistas e engenheiros.

Na generalidade, em relação a pequenas áreas cartografadas como zonas verdes, logradouros e espaços de equipamento de reduzida área, julga-se de atender às sugestões da exponente pois, face à localização dos mesmos e por não terem expressão à escala de um Plano de Urbanização, considera-se que não devem ser cartografados na Planta de Zonamento mas sim nas plantas respetivas que acompanham o Plano.

Esta questão é também apresentada por outros requerentes sendo que o próprio Regulamento da revisão do PGU, no seu artigo 8.º n.º s 12 e 13 também salvaguarda que “os valores finais dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a implantação de Espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e EUC, não poderão ser inferiores aos estabelecidos na legislação regulamentar”.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Relativamente às moradias nas imediações da Sé Catedral, saliente-se que estas moradias estão inseridas na Planta Síntese do Plano de Pormenor da Quinta Nova (publicado no Diário da República, II Série, n.º 210, de 11 de Setembro de 1995) em “Zonas Livres Arborizadas”, prevendo o regulamento no seu art.º 13.º que *“as zonas livres e arborizadas deverão ser tratadas por revestimento de solo ou ajardinamento a definir em estudo posterior e obrigatório”*.

Face à sua localização na área de proteção da Sé Catedral, qualquer projeto a desenvolver tem de ser precedido de parecer da Direção Regional da Cultura do Centro. Acresce ainda realçar que dimensão das moradias não permite a requalificação para habitação, sendo que numa eventual utilização para outros fins deve ter-se em consideração a sustentabilidade do projeto tendo presente os avultados investimentos recentemente realizados pela autarquia no sentido de apoiar empresas no ramo tecnológico e no ramo das artes.

A implementação de uma rede de ciclovias é inegável, mas o regulamento deve permitir maior flexibilidade na execução das mesmas desde que, devida e tecnicamente justificados, os ajustamentos à rede delimitada nas peças gráficas do PGU seja possível. Com efeito estamos perante uma infraestruturas que envolve, não só nesta cidade mas também em outras urbes, polémicas e divergências de opinião, que obrigam por vezes as autarquias a repensar as soluções inicialmente gizadas, para responder quer às novas demandas quer a situações de conflitos viários e relacionados com a mobilidade e a segurança dos utentes da via pública.

Perante tal situação, consideramos pertinente a introdução de uma norma regulamentar que, retire a força vinculativa do traçado das ciclovias, e desse modo permita a realização de alterações e ajustamentos à rede, condicionando contudo que diferentes soluções a implementar, diferentes das preconizadas no PGU em revisão, sejam devida e tecnicamente justificadas e previamente submetidas a aprovação pela Assembleia Municipal.

Conclusão:

Aceitar, na generalidade, as sugestões apresentadas através do documento MyDoc registado com o n.º 9512, de 18/5/2022, considerando-se de realçar, designadamente, que:

- Seja eliminada a obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP, uma vez que o PGU em revisão define os parâmetros urbanísticos para todas as zonas urbanas, mas impondo, na ausência de PP, para efeitos de programação da execução do PGU, a figura de Unidade de Execução prevista no Capítulo V - Execução e indemnização/Secção I - Programação e sistemas de execução do RJIGT, ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT, sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor.

- As pequenas áreas cartografadas como zonas verdes, logradouros e espaços de equipamento de reduzida área, não devem ser cartografados na planta de zonamento por não terem expressão a esta escala e por condicionarem/inviabilizarem, dentro da legalidade, a promoção de novas opções urbanísticas em futuras revisões de planos/operações de loteamentos/unidades de execução.

- O regulamento seja alterado de molde a conter uma norma que permita alterações e ajustamentos à rede de ciclovias existente/proposta e agora preconizada no PGU, condicionando contudo que as novas soluções a implementar sejam devida e tecnicamente justificadas e previamente submetidas a aprovação pela Assembleia Municipal.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Em síntese, considera-se que o PGU em revisão deve acolher e verter nas suas peças escritas e gráficas as preocupações manifestadas no período de discussão pública. Ademais, a maioria das situações apresentadas nesta participação são também invocadas por outros requerentes o que nos leva a reconhecer a necessidade de concertar posições para reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejudicar o livre exercício do interesse público municipal e mantendo a observância dos regimes legais em vigor.

MyDoc n.º 9882, de 23-5-2022

Prédio inscrito na secção AQ, prédio n.º. 241, Buenos Aires

Apresenta várias razões para justificar que o prédio inscrito na secção AQ, n.º. 241, localizado em Buenos Aires deve ser retirado do Espaço de Equipamento de Utilização Coletiva Proposto/a Reformular, invocando o seguinte:

“- Passados mais de 30 anos da aprovação do PGU e passados mais de 20 anos da aprovação do plano de pormenor o prédio dos requerentes nunca foi utilizados e limpos para instalação de equipamentos e tem sido regularmente utilizado pelos proprietários.

- Esta zona encontra-se infraestruturada e na envolvente do prédio dos requerentes existem habitações unifamiliares, sendo que os proprietários também pretendem qui construir as suas habitações de forma harmoniosa.

A área inicial do terreno era de 5000 m2, tendo sido já utilizados na construção do arruamento ali existente de 250 m2, sem qualquer pagamento pela Camara Municipal.

- Ao consultar a proposta de revisão do PGU os requerentes constataam que o seu prédio volta a integrar o Espaço de Equipamento de Utilização Coletiva Proposto/a Reformular.

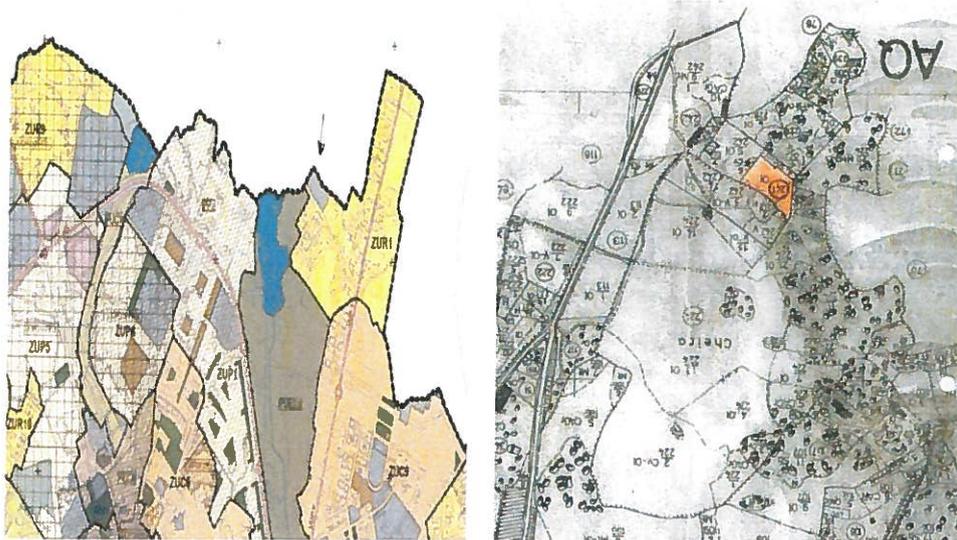
- A atual legislação em vigor, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, estabelece no seu artigo 154.º as regras relativas à Reserva de Solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, sendo que tais reservas passam a ser limitadas no espaço temporal.

Face ao acima exposto e uma vez que o prédio dos requerentes se integra em solo urbano e já esteve mais de 30 anos reservado para equipamento, sem que até à data tivesse sido promovida a instalação dos mesmos, vêm os requerentes muito respeitosamente reclamar da proposta apresentada na revisão do PGU para o prédio em causa, solicitando que o prédio n.º. 241, com a área de 4.750m2 seja inserido em espaço habitacional para possibilitar a execução de um projeto de loteamento onde os requerentes pretendem construir as suas moradias e fixar as suas famílias.”



Câmara Municipal de Castelo Branco

Plantas de Local e do PGU



Ponderação sumária dos serviços:

Considerando que o prédio do requerente integra em solo urbano e, tal como referido, já esteve mais de 30 anos destinado a reserva para equipamento, sem que até à data tivesse sido promovida a instalação dos mesmos, julga-se de atender à exposição do requerente pois, face à localização do mesmo numa zona periférica, considera-se que o Espaço de Equipamento de Utilização Coletiva proposto/a reformular não se justifica no local.

Dado existirem outras situações semelhantes no perímetro urbano do PGU, propõe-se igualmente que questões desta natureza sejam acolhidas pelo Urbanista.

Conclusão:

Face às justificações invocadas, considera-se de aceitar a reclamação apresentada pelo requerente, registada através do documento MyDoc n.º 9882, de 23-5-2022 pois, face à localização do mesmo numa zona periférica da Cidade, considera-se que o Espaço de Equipamento de Utilização Coletiva proposto/a reformular não se justifica no local.

MyDoc n.º 10527, de 1-6-2022 Estrada Municipal 233 – Buenos Aires

“Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco que o Perímetro Urbano seja alargado na Estrada Municipal 233 de modo a abranger situações consolidadas, que permitam a legalização da edificação existente da qual sou proprietária, a fim de proceder à sua conclusão, e consequente dignificação da saída norte da Cidade de Castelo Branco.”

Requer também *“o alargamento do Perímetro Urbano para o terreno adjacente à Estrada Municipal, de modo a criar uma frente urbana requalificada na entrada/saída de Castelo Branco através de uma operação de loteamento urbano.*”



Câmara Municipal de Castelo Branco

Importa salientar, que no local existem redes de todas as infra-estruturas urbanas necessárias à requalificação urbana do local."

Planta do Local



Linha amarela - Perímetro proposto pela Revisão do PGUCB
Linha Vermelha – Proposta de Alteração de Perímetro Urbano

Ponderação sumária dos serviços:

Face à localização da pretensão e ao facto de a mesma se localizar fora do perímetro urbano, julga-se não ser possível acolher esta sugestão pelo facto de estar fora da área de intervenção do plano e a cartografia homologada apenas abranger a área do perímetro urbano.

Propõe-se que em sede de revisão do PDM possa ser analisada esta pretensão e outras da mesma natureza por se situarem junto a parcelas limítrofes ao perímetro urbano do Plano Geral de Urbanização.

Conclusão:

Somos de opinião que não deve aceitar-se o pedido formulado na participação apresentada através do documento MY DOC n.º 10527, de 1-6-2022, devendo esta questão ser ponderada em sede de revisão do PDM e apresentada reclamação por parte da requerente, se assim o entender, no Período de Discussão Pública que, oportunamente, irá a ter lugar no âmbito da Revisão do PDM.



Câmara Municipal de Castelo Branco

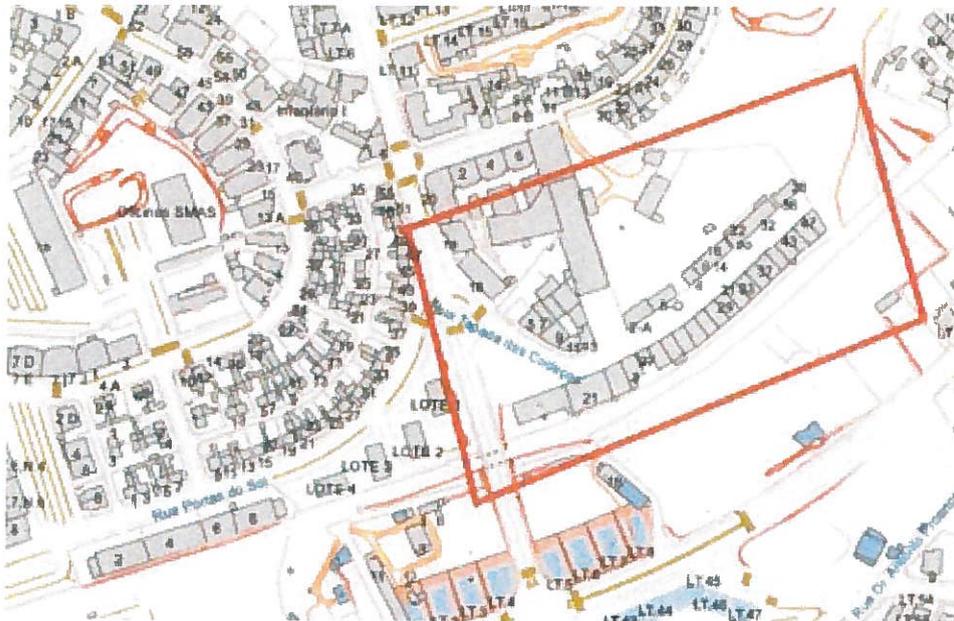
MyDoc n.º 10543, de 1-6-2022

Tapada dos Codeços

“Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco sejam revistos os índices de construção na Tapada dos Codeços para permitir a construção de 3 a 4 pisos.

Favorável a esta alteração são os vários estacionamentos da envolvente e a rua que irá ter uma saída brevemente e deixa de ser um impasse.”

Planta do local



Ponderação sumária dos serviços:

A pretensão do requerente enquadra-se na Zona ZUR 7 e permite um lo e um lu, respetivamente, de 0,5 e 0,9 e um número máximo de 4 pisos.

Cumprindo o RGEU, os parâmetros urbanísticos propostos para a zona onde o prédio se insere e demais legislação aplicável, a construção de 3 ou 4 pisos poderá ser permitida na ZUR 7.

Conclusão:

A participação apresentada pelo requerente através do documento MyDoc n.º 10543, de 1-6-2022, poderá ser viabilizada desde que projetada de modo a cumprir as normas do RGEU, os índices urbanísticos propostos para a zona onde o prédio em causa se insere e a demais legislação aplicável nas áreas do ordenamento e urbanismo.



Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc n.º 10544, de 1-6-2022

Rua da Estrela

“Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco sejam revistos os índices de construção na Rua da Estrela para que na parcela se possam edificar 3 pisos e até alguns edifícios 4-5 pisos.”

Planta do local:



Ponderação sumária dos serviços:

A pretensão do requerente enquadra-se na Zona ZUR 6 e permite um lo e um lu, respetivamente, de 0,4 e 0,8 e um número máximo de 4 pisos.

Cumprindo o RGEU e demais legislação aplicável, e os índices de construção propostos para a zona onde o prédio se insere, a construção até 4 pisos poderá vir a ser permitida na ZUR 6.

Conclusão:

A participação apresentada pelo requerente através do documento MyDoc n.º 10543, de 1-6-2022, poderá ser viabilizada desde que projetada de modo a cumprir as normas do RGEU, os parâmetros urbanísticos propostos para a zona onde o prédio em causa se insere, e demais legislação aplicável nas áreas do ordenamento e urbanismo, mas limitada ao número máximo de 4 pisos.

MyDoc n.º 10586, de 2-6-2022

Sugestões de âmbito geral

Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco sejam tidos em consideração vários contributos que aqui se resumem:

“- Não se compreende como as cinco categorias de solo urbano (espaços centrais e espaços habitacionais) são subdivididas em 32 zonas (...)



Câmara Municipal de Castelo Branco

- Um plano que não permite à Câmara Municipal de Castelo Branco realizar o “Sonho da Cidade das Artes e das Letras” nas Hortas do ribeiro como é o intuito do Executivo em funções devido às limitações existentes no Art. 28.º do Plano.

- Texto do articulado do Regulamento pouco objectivo, com contradições e ambiguidades, veja-se como exemplo a alínea C) do n.º 3 e o n.º 5 do Art.º 20.º :

c) Na ZUP 5, obras de construção de até 2 edificações por prédio, integradas no tipo de construções existente.

5 – Nas ZUP 5 e ZUP 7, até a aprovação da respetiva UOPG-PP, apenas são permitidas obras de ampliação desde que o valor final da área de construção do edifício (Ac) não ultrapasse os 250 m2.

(...) o regulamento permite que tipo operações urbanísticas conforme estipuladas pelo RJUE: construção de novas edificações, ou somente obras de ampliação;

Ou então,

A alínea a) do n.º 1 do Art.º 66.º com o seguinte texto:

As recuperadas a alínea a) do no 3 do artigo anterior;

As alíneas a) do n.º 1 dos Art.º 70.º, 71.º e 72.º com o seguinte texto:

a) As recuperadas ao no 2 do artigo anterior;

- O Plano deveria contemplar no seu perímetro urbano todas as situações existentes e consolidadas que se encontram imediatamente adjacentes a este, (...), como por exemplo na saída da cidade na estrada Municipal EM 233.

- A aplicação dos índices urbanísticos nas diversas zonas habitacionais são de complexa aplicabilidade, e de difícil gestão, sobretudo quando se aplicam índices ao quarteirão, (...)

Esses mesmos índices não permitem em qualquer das zonas construir habitação colectiva, em que geralmente o polígono de implantação do edifício é similar à dimensão do lote, todos os índices de ocupação são inferiores a 0,80; tal como se permite um número máximo de pisos 6, e condiciona-se a sua edificação com índices a aplicar por Quarteirão ou Edifícios per si, que variam até ao máximo de 3,5.

- Um plano que cria uma classe de espaço, que se podia resumir a um simples artigo no regulamento, LOGRADOURO, cujo zonamento é aleatório, não havendo uma equidade de tratamento dos espaços da cidade com ocupação similar;

- Os indicadores urbanísticos previstos no Art.º 36.º para as ZUMC são impeditivos de se fazer qualquer tipo de requalificação urbana do local, pelo que deverão ser revistos e permitir a execução de Operações de loteamento de baixa densidade. (...) não faz sentido manter áreas rurais no interior da cidade, mas sim dar condições aos jovens de poder construir em zonas limítrofes da cidade.

- A falta de rigor na delimitação dos diversos tipos de zonamento é por de mais evidente, como exemplo veja-se as seguintes situações:



Câmara Municipal de Castelo Branco

- Pequena área de ZUR a norte do Forum de Castelo Branco, junto ao IP2!;
 - Pequena área de ZUP4 a poente das escolas de Saúde e Artes Aplicadas do IPCB;
 - Parcela do Modelo/Continente abrangida por dois tipos de zonamento diferentes;
 - Zona Verde delimitada na Quinta Nova não existe, é um espaço empedrado!
 - Todas as áreas verdes e equipamentos que constam de Planos de Pormenor em vigor mas ainda não implementados no local, não fazem sentido estarem demarcadas na proposta de Revisão do PGUCB, uma vez que podem condicionar alterações/revisões a estes IGT;
 - Um serie de equipamentos públicos que não estão demarcados na Planta, o Arquivo Municipal, o Estabelecimento Prisional de Castelo Branco, A Quinta da Fonte Nova, etc.;
-
- Área de ZUP4 na zona frontal da Escola de Tecnologia, quando existe uma frente de espaço verde!;
 - Área do Estaleiro da CMCB demarcada como Parque Urbano Estruturante Nível 1?

A Revisão do PGUCB exagera na proposta de execução de Unidades Operativas de Gestão e Planeamento, quer sejam Unidades de Execução ou Planos de Pormenor. A cidade já está coberta por cerca de 16 Plano de Pormenor em vigor, metade serão revogados através da entrada em vigor desta Revisão, e bem!

Não faz sentido criar outras 16 novas UOPGs, sabendo a Câmara Municipal os custos e morosidade inerentes a estes processos. Sobretudo nas áreas de génese ilegal, onde o território já possui uma malha urbana consolidada, e onde existem centenas de proprietários é impossível executar uma perequação equitativa e aplicável.”

Ponderação sumária dos serviços:

Concorda-se com parte significativa das sugestões apresentadas no sentido de tornar o PGU mais flexível. Contudo somos de opinião que as situações genéricas indicadas pelo requerente devem ser analisadas caso a caso pelo Urbanista autor do Plano sem prejuízo das seguintes questões que se entende deverem ser aqui realçadas.

Compreende-se a posição do requerente ao invocar que o Plano considera “32 zonas” diferentes no seu perímetro urbano. Porquanto, considera-se que esta subdivisão em “32 zonas” tem a vantagem de criar regras claras para a Cidade de Castelo Branco, mantendo a transparência relativamente aos índices e parâmetros urbanísticos a observar.

Considera-se que no PPUE2.2 deve ser permitido o aumento da área de construção dos equipamentos para possibilitar maior flexibilidade no novo concurso público de conceção de ideias para a Quinta do Jardim que a CMCB se encontra a desenvolver em colaboração com a Ordem dos Arquitetos.

Ressalve-se que o concurso público em curso, à data da discussão pública do PGU, enquadrava o pretendido para a Quinta do Jardim. Com os novos objetivos definidos para este Parque Urbano a área de equipamentos necessária poderá ter que ultrapassar os 2.000 m², pelo que a limitação proposta não deverá inviabilizar a adoção das soluções em estudo e que o próprio município pretende implementar com a colaboração com a Ordem dos Arquitetos.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Ainda relativamente ao caso concreto do PUE2.2 e face à recente anulação do concurso público de conceção de ideias da Quinta do Jardim para uma reformulação do tipo de projeto a desenvolver, somos de opinião que o citado art.º 28.º relativo ao PUE2.2 deve ser revisto para permitir, em função das propostas apresentadas em tal concurso, uma maior amplitude de decisão à Autarquia.

Relativamente aos parâmetros urbanísticos, são considerados diferentes índices porquanto a capacidade construtiva na cidade, face aos aspetos morfológicos e demais situações, obrigam a diferenciar os índices nalgumas zonas, o que aliás se tem verificado nos diferentes Planos de Pormenor em vigor, nos quais há diferenciação nos índices e parâmetros urbanísticos em diferentes zonas da Cidade.

Há matérias invocadas pelo requerente que se encontram tratadas em plantas diferentes da Planta de Zonamento para não sobrecarregar esta planta com informação não obrigatória. Por exemplo, o estabelecimento prisional encontra-se cartografado na planta de equipamentos. No que a estas questões diz respeito, considera-se que o Urbanista deve analisar caso a caso a situações citadas pelo requerente.

Relativamente à definição de quarteirão, efetivamente o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo não define o termo quarteirão mas o mesmo pode ser aplicado nos planos municipais, devendo, nesse caso, ser mencionada a definição no art.º 4.º do Regulamento do PGU: *"Quarteirão - Conjunto de edifícios implantados numa área urbana delimitada por arruamentos"*.

Note-se, no entanto, que os parâmetros citados são máximos, assim, o "máximo de 6 pisos" não significa existir permissão para construir 6 pisos, qualquer que seja a parcela. O Urbanista deve clarificar no regulamento a definição de quarteirão e qual o objetivo dos índices a aplicar ao quarteirão.

Relativamente à ampliação do perímetro urbano, o PGU não pode integrar no seu perímetro urbano as situações existentes, que se encontram imediatamente adjacentes a este, de modo a permitir que os seus proprietários as legalizem, com a conseqüente requalificação urbana dos locais, como por exemplo na saída da cidade na estrada Municipal EM 233.

Com efeito tais situações não constando da área de intervenção, poderia por em causa a legalidade do plano face à ampliação do perímetro urbano da cidade, acrescendo ainda que a cartografia homologada apenas incide sobre a área de intervenção do PGU em revisão.

Considera-se, outrossim, que questões desta natureza devem ser equacionadas no âmbito da revisão do PDM existindo, neste âmbito várias situações que se encontram em análise.

Relativamente aos logradouros, concorda-se com a eliminação da classe de espaços "logradouros" quer no regulamento, quer na planta de zonamento por se concordar que a maioria são de pequena dimensão.

Os indicadores urbanísticos previstos no art.º 36.º para as ZUMC são, intencionalmente, impeditivos à execução de Operações de loteamento de baixa densidade porque a intenção é proteger a ZUMC e incentivar a edificabilidade em outras zonas urbanas da Cidade.



Câmara Municipal de Castelo Branco

A área do Estaleiro da CMCB demarcada como Parque Urbano Estruturante Nível 1 tem como objetivo, no futuro, integrar estas atividades em zona mais adequadas e devolver à cidade uma zona nobre, sendo que, enquanto não existirem intervenções o estaleiro terá de manter o seu normal funcionamento no local.

Relativamente à zona verde delimitada na Quinta Nova, concorda-se que seja retirada uma vez que a maior parte da mesma se encontra calcetada.

Concorda-se igualmente que as áreas verdes e equipamentos que constam de Planos de Pormenor em vigor não sejam delimitadas na proposta de Revisão do PGUCB, uma vez que podem condicionar elaboração/alteração/revisão de planos ou a unidades de execução. Trata-se de áreas verdes sem expressão à escala do PGU e, qualquer que seja a alteração em PP/loteamento/Unidades de Execução, terão sempre que existir as áreas verdes obrigatórias e as quais têm que ser feitas mas não têm necessariamente que coincidir em planta com as atualmente em vigor/propostas. Assim, apenas os espaços de pequena dimensão já existentes devem constar em plantas complementares.

Os serviços técnicos são defensores da elaboração de PP's, contudo, face às participações apresentadas reconhece-se que, numa cidade estruturalmente consolidada designadamente em termos de vias estruturantes e distribuidoras locais, e em termos de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, a elaboração de PP's, dada a morosidade dos processos e custos elevados correlacionados com tal procedimento, configura uma exigência, porventura e por isso, desproporcionada e agrava a capacidade de resposta por parte da administração pública e em particular dos municípios que, como sabemos, se quer cada vez mais célere e potenciadora de dinâmicas de crescimento.

Neste contexto, concorda-se com a eliminação da obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP, pois em momento algum se colocam em causa os objetivos de transparência da realização das operações urbanísticas a implementar, uma vez que o PGU em revisão define os parâmetros urbanísticos para todas as zonas urbanas, mas ficando os proprietários vinculados ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT nas zonas delimitadas no PGU como UOPG-PP.

Com os mesmos fundamentos, afigura-se-nos prudente que a Revisão do PGU proponha a revogação dos planos de pormenor em vigor, face à sua consolidação no terreno ou pela necessidade de alteração para conformação com o novo RJIGT e legislação complementar, que obrigam à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (art.º 199.º do RJIGT, na sua atual redação).

- Acresce referir que se o PGU não previr a obrigatoriedade de prévia elaboração de Planos de Pormenor, tal não invalida que a autarquia desenvolva os PP's que entenda vir a promover, designadamente a Elaboração de um novo Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica e da Devesa.

Conclusão:

Sem prejuízo da análise a realizar pelo Urbanista no que diz respeito às questões invocadas sobre o Regulamento e Planta de Zonamento, considera-se de aceitar as sugestões apresentadas através do documento MyDoc n.º 10586, de 2-6-2022, designadamente:



Câmara Municipal de Castelo Branco

- A Revisão do art.º 28.º relativo ao PUE2.2 para permitir uma maior amplitude à Autarquia na decisão e valorização da intervenção a implementar na zona, no decurso do concurso público de conceção de ideias que se encontra a decorrer.

- Eliminar as áreas verdes e equipamentos que constam de Planos de Pormenor em vigor, ainda não implementados no local, para evitar condicionar alterações/revisões futuras. Trata-se de áreas sem expressão à escala do PGU e quaisquer alterações a PP/loteamento terão sempre que existir áreas verdes obrigatórias, as quais têm que ser executadas mas não têm, necessariamente, que coincidir com as atualmente existentes/previstas nos PP's ainda em vigor.

- Eliminar a obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP, uma vez que o PGU em revisão define os parâmetros urbanísticos para todas as zonas urbanas mas impondo-se, na ausência destes, para efeitos de programação da execução do PGU, a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT, ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor.

Com os mesmos fundamentos, afigura-se-nos prudente que a Revisão do PGU proponha a revogação dos planos de pormenor em vigor, face à sua consolidação no terreno ou pela necessidade de alteração para conformação com o novo RJIGT e legislação complementar, que obrigam à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (art.º 199.º do RJIGT, na sua atual redação).

Relativamente às EU's, não nos opomos à eliminação de algumas EU que coincidem com áreas relativamente reduzidas, pois, numa ou noutra situação, em momento algum colocam em causa a transparência uma vez que o PGU em revisão é suficientemente detalhado e exigente no estabelecimento dos parâmetros urbanísticos para cada zona.

Considera-se de não aceitar:

- Diminuir o número de zonas definidas no PGU por se considerar que esta subdivisão em "32 zonas" tem a vantagem de criar regras claras para a Cidade de Castelo Branco, mantendo a transparência relativamente aos índices e parâmetros urbanísticos a observar em quaisquer tipos de obras de edificação e urbanização.

- O aumento dos indicadores urbanísticos previstos no art.º 36.º para as ZUMC, porquanto, estes índices são intencionalmente impeditivos à execução de Operações de loteamento de baixa densidade porque a intenção é proteger a ZUMC e incentivar a edificabilidade em outras zonas urbanas da Cidade.

- A integração no perímetro urbano das construções existentes, que se encontram imediatamente adjacentes a perímetro do PGU, de modo a permitir que os seus proprietários as legalizem, com a consequente requalificação urbana dos locais, como por exemplo na saída da cidade na estrada Municipal EM 233. Considera-se, outrossim, que questões desta natureza devem ser equacionadas no âmbito da revisão do PDM existindo, neste âmbito várias situações que se encontram em análise.



Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc n.º 10588, de 2-6-2022

Quinta do Bosque

Vem apresentar e requerer que no âmbito do procedimento em curso da Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco o seguinte:

“De momento encontra-se em vigor a Revisão do PP Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), no seguimento do contrato de planeamento celebrado entre o Município de Castelo Branco e a Sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A., e publicado o Aviso (extrato) n.º 9176/2021 no Diário da República n.º 94/2021, Série II de 2021-05-14.

Encontra-se também em participação pública o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, o principal instrumento territorial da Cidade.

Sendo a Sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A, um dos promotores da Revisão do PPZUE-W, vem por este meio apresentar a sua participação, visto que a Revisão do Plano mencionado tem impacto em vários pontos que, salvo melhor opinião, colidem com a Revisão do PGUCB, nomeadamente:

a)-O primeiro ponto que no imediato levanta dúvidas e sugere incompatibilidades entre as duas revisões tem a ver com os limites de área que o PPZUE-W incide.

No PGUCB, a área sobre a qual incide a atual revisão do PPZUE-W divide-se em duas ZUP- Zona Urbana Planeada, nomeadamente a ZUP 1 e a ZUP 6.

(...)

A questão que se impõe no imediato é o porquê de a área da Revisão do PPZUE-W não coincidir com a área designada no PGUCB para este. A ZUP 1 / PP3 não incluem toda a área da Revisão do PPZUEW.

É nossa sugestão, e salvo melhor opinião, que o novo PGUCB deve fazer coincidir as áreas e não promover duas ZUP na área de intervenção do PPZUEW.

b)-O segundo ponto é a consequência que a revisão do PP Zona ZUE-W terá sobre a revisão do PGUCB. Ou seja, a revisão do PPZUE-W pretende a alteração de formato de vários lotes, adequação das condições de acesso, bem como alteração dos usos previstos para alguns terrenos e lotes.

(...)

No nosso entender, e salvo melhor opinião, a marcação de espaços verdes vai limitar a versatilidade da nova morfologia urbana, sendo que que o PGUCB deveria apenas garantir e fixar os parâmetros de dimensionamento de espaços, ao invés de os fixar e localizar na Planta de Zonamento, como consequência de limitar a exequibilidade da revisão PPZUEW.

c)- Por último, ao analisar-se a área que é designada ao PPZUE-W no PGUCB, verifica-se que a mesma já detém 2 Alvarás de Loteamento, sendo que um dos loteamentos se encontra concluído quase na totalidade (Loteamento Quinta da Parrela Alvará n.º 69/2002), e que o segundo (Loteamento Quinta do Bosque, Alvará n.º 83/2006) se encontra com mais de 60% dos lotes construídos. Além destes lotes, a Avenida da Europa, eixo de circulação principal do PPZUE-W, veio permitir que toda a área do plano se ligue intrinsecamente com a malha urbana já consolidada.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Salienta-se que tendo por base a evolução e caracterização da área do PPZUE-W, esta área já está longe da zona urbana de expansão que inicialmente a caracterizava, e converte-se de dia para dia numa zona urbana consolidada.

Assim, sugere-se que, relativamente a toda a área do PPZUEW, designada no PGUCB de ZUP1 e ZUP6, deveria ser apenas necessário a realização de operação de loteamento, eventualmente contemplando a obrigatoriedade de consulta pública. “

Ponderação sumária dos serviços:

Efetivamente, em 23 de abril de 2021, a Câmara Municipal, na sua reunião pública do Órgão Executivo, deliberou proceder à Revisão do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque). Nesta data a revisão do PGU já se encontrava em fase avançada de elaboração mas sobre a proposta do PGU ainda não tinham sido emitidos os pareceres das entidades externas ao município.

Os serviços técnicos sempre foram e continuam a ser defensores da elaboração de PP's, contudo, face às participações apresentadas, compreende-se que, numa cidade praticamente consolidada em termos de vias estruturantes, espaços verdes e equipamentos, a elaboração de PP's se tornou num procedimento moroso e com elevados custos de elaboração, agravando ainda a dinâmica que cada vez mais se pretende imprimir aos municípios.

Assim, concorda-se com a eliminação da obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP, uma vez que o PGU em revisão define os parâmetros urbanísticos para todas as zonas urbanas mas ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor.

Pelo facto de o PGU não prever a elaboração de PP tal não invalida que a autarquia desenvolva os PP's que entenda promover, designadamente a elaboração de um novo Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica e da Devesa.

No caso em concreto da ZUP 1 e da ZUP 6, julga-se que devem ser mantidas as duas ZUP's preconizadas mas, em qualquer uma das zonas, face ao nível de infraestruturação já existente bem como ao facto de os terrenos nas imediações serem propriedade do município, deve ser eliminada a obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP. Contudo, na ausência de PP, ficam os proprietários vinculados ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT nas zonas delimitadas como UOPG-PP.

Devem ser eliminadas as pequenas parcelas de verde nas zonas ZUP 1 e ZUP 6, designadamente junto ao Cemitério e Centro de Saúde, de modo a que seja permitido requalificar estas zonas de forma mais flexível e funcional.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Conclusão:

- Aceitar as sugestões apresentadas através do documento MyDoc n.º 10588, de 02-06-2022, considerando que no âmbito da revisão do PGU seja revogado o Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), publicado no Diário da República, I Série B, n.º 192, de 21 de Agosto de 2000, com a alteração publicada no Diário da República, II Série, n.º 280, de 4 de Dezembro de 2003, ficando os proprietários vinculados ao recurso da figura de Unidade de Execução prevista no RJIGT nas zonas delimitadas no PGU como UOPG-PP.

- Aceitar que sejam retiradas da Planta de Zonamento as pequenas parcelas de verde nas referidas zonas, designadamente junto ao cemitério e Centro de Saúde, bem como as áreas de equipamento não existente, de modo a que seja permitido, salvaguardando como é óbvio o cumprimento da legislação aplicável sobre o dimensionamento das áreas verdes e de equipamento, realocar as zonas urbanas em causa de forma mais coerente e sem vínculo a tais implantações.

- Não aceitar a junção das Zonas P1 e P6, por se considerar que sem obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP se devem manter-se as Zonas P1 e P6, em separado, conforme proposta do urbanista, impondo-se em ambas a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT, ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor.

MyDoc n.º 10643 de 2-6-2022

Sugestões de âmbito geral

Vem pronunciar-se sobre a proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco solicitando o seguinte:

- “Relativamente ao PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco o mesmo não se encontra abrangido nem pelos Planos Territoriais a Observar, nem pelos Planos Territoriais a Revogar da Proposta de Revisão do PGUCB, não se vislumbrando a situação da sua eficácia, se é revogado ao se mantém em vigor.

Assim, proponho que:

O PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco seja abrangido pelos Planos Territoriais a Observar, ou pelos Planos Territoriais a Revogar na Proposta de Revisão do PGUCB, consoante a Câmara de Castelo Branco tiver por conveniente.

“A) Atualmente existem em vigor 16 Planos de Pormenor (PP) no PGU de Castelo Branco (PGUCB). (...)

B) Dos PP que se mantém em vigor, sou da opinião que:

(...)

O PP Quinta Granja e das Isabeldeiras seja revogado.



Câmara Municipal de Castelo Branco

B2) A proposta de Revisão do PGUCB engloba nas áreas abrangidas por PP eficazes e a observar zonamentos não executados, nomeadamente, áreas afetadas a equipamento de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e áreas afetadas a atividades do sector terciário.

O zonamento de espaços verdes vai limitar a versatilidade da nova morfologia urbana, sendo que o PGUCB deveria apenas garantir e fixar os parâmetros de dimensionamento das zonas, e não incluir os mesmos na proposta de Revisão do PGUCB.

(...)

Assim, proponho que:

Na proposta de Revisão do PGUCB, não esteja contemplado nenhum zonamento, equipamento de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e áreas afetadas a atividades do sector terciário, em qualquer PP eficaz e a observar no âmbito do artigo 74.º do Regulamento da proposta de Revisão do PGUCB.

B3) Não faz sentido que o atual PP a observar ZUE-W (Quinta do Bosque) seja subdividido em duas zonas urbanas planeadas distintas (ZUP 1 e ZUP 6) e simultaneamente em duas UOPG, PP3 e PP16.

(...)

Na atual Revisão do PPZUEW, a manter a proposta de Revisão do PGUCB, será muito difícil articular duas áreas da ZUP1 e da ZUP6, principalmente com índices construtivos tão disparos.

	Número máximo de pisos	Globais brutos		Por Quarteirão ou Edifícios de per si (A aplicar em loteamentos e edificabilidade)	
		Io	Iu	Io	Iu
ZUP 1	≤ 6	≤ 0,15	≤ 0,50	≤ 0,30	≤ 2,60
ZUP 6	≤ 2	≤ 0,15	≤ 0,50	≤ 0,30	≤ 0,50

Por outro lado, na área do PPZUE-W, verifica-se a emissão de dois Alvarás de Loteamento, sendo que o Loteamento Quinta da Parrela Alvará n.º 69/2002, se encontra praticamente concluído, e que o Loteamento Quinta do Bosque, Alvará n.º 83/2006, se encontra com mais de metade dos lotes construídos. Verifica-se também que, eixo de circulação principal do PPZUE-W, e um dos principais da cidade de Castelo Branco, Avenida da Europa, bem como o Centro de Saúde de S. Miguel, veio alterar a caracterização desta zona e do próprio PPZUE-W, de zona urbana de expansão para uma zona urbana consolidada.

Assim, proponho que:

- Que na proposta de Revisão do PGUCB, exista apenas uma UOPG que coincida na sua totalidade com a área do PPZUEW.
- Que toda a área do PPZUEW, e na proposta de Revisão do PGUCB, ZUP1 e ZUP6, seja apenas necessário a realização de operação de loteamento, eventualmente contemplando a obrigatoriedade de consulta pública.

B4) Também não faz sentido que numa área consolidada há várias décadas, situada entre a Igreja da Misericórdia e a Av. do Dia de Portugal (Bairro da Mina) seja obrigatório a elaboração de um PP (UOPG14 – PP15).

Numa zona da Cidade de Castelo Branco com diversos proprietários dificilmente será possível a elaboração de um PP, atendendo:

- Ao seu custo de elaboração do PP;



Câmara Municipal de Castelo Branco

- À aplicação da perequação previsto RJIGT, principalmente atendendo a uma proposta de desenho urbano coerente para o local e a sua compatibilidade com o cadastro de propriedade existente. A quase certa probabilidade em que um proprietário seja compensado por parcelas de terreno fora da sua propriedade, dificultará a sua aprovação, e principalmente inviabilizará a execução de um PP.

- À sua morosidade;

- Dificuldade, principalmente de custo e morosidade, da eventual necessidade de Revisão do PP previsto (UOPG14 – PP15).

Assim, proponho que:

- Que para a ZUP 5, na proposta de Revisão do PGUCB, seja apenas necessário a realização de operação de loteamento, eventualmente contemplando a obrigatoriedade de consulta pública, ou

- Que para a ZUP 5, na proposta de Revisão do PGUCB, seja apenas necessário Unidades de Execução

B5) Muito menos faz sentido em zonas de génese ilegal consolidadas, como seja o Bairro Valongo e Vale da Raposa (ZUR 3) a obrigatoriedade da realização de um PP (UOPG9 – PP10).

Esta obrigatoriedade condenará esta área a ficar por muitos e vários anos continuar como zona de génese ilegal, com todos os inconvenientes para Câmara de Castelo Branco e para os proprietários de terrenos e de construções existentes.

Não se deslumbra como é possível a elaboração de um PP, quando:

- *Existem várias centenas de proprietários de edificações construídas e não legais (sem licença de utilização);*

- *Existem centenas de proprietários de terrenos rústicos que os adquiriram para construção e que se veem impedidos de o fazer;*

- *Existem centenas de proprietários de terrenos rústicos que não podendo construir, se veem impedidos de efetuar a sua alienação;*

- *A grande maioria destes proprietários que adquiram estas parcelas de terreno com a ambição de poderem construir a sua habitação, e que o fizeram num Bairro de génese ilegal pelos seus fracos recursos financeiros.*

- *Numa zona da Cidade de Castelo Branco de génese ilegal, na sua grande maioria consolidada, com diversos proprietários;*

- *Ao seu custo de elaboração do PP;*

- À aplicação da perequação previsto RJIGT, principalmente atendendo a um desenho urbano consolidado e a sua compatibilidade com o cadastro de propriedade existente. A impossibilidade de os proprietários sejam compensados por parcelas de terreno fora da sua propriedade, dificultará a sua aprovação, e principalmente inviabilizará a execução de um PP.

- À sua morosidade;

- Dificuldade, principalmente de custo e morosidade, da eventual necessidade de Revisão do PP previsto (UOPG14 – PP15).

Assim, proponho que:

- Que para a ZUR 3, na proposta de Revisão do PGUCB, seja apenas necessário a realização de operação de loteamento, eventualmente contemplando a obrigatoriedade de consulta pública, ou

- Que para a ZUR 3, na proposta de Revisão do PGUCB, seja apenas necessário Unidades de Execução.”



Câmara Municipal de Castelo Branco

Ponderação sumária dos serviços:

Considera-se que as sugestões apresentadas pelo requerente devem ser aceites na sua generalidade.

Relativamente a algumas questões mais concretas, salienta-se o seguinte:

- Em relação ao Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, publicado no Diário da República, I Série B, n.º 76, de 31 de Março de 2003, na Revisão do PGU foi proposto manter o mesmo em vigor. Contudo, face às justificações já mencionadas no ponto 2 desta informação, somos de opinião que o Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa deve ser revogado no âmbito da revisão do PGU, podendo a Câmara Municipal no futuro ponderar a elaboração de um novo plano de pormenor mais adequado à realidade atual com vista a salvaguardar a zona histórica mas que seja, simultaneamente, adequado às novas exigências energéticas e de conforto para os moradores, a uma definição clara para os prédios dissonantes a reabilitar, às novas exigências para pessoas com mobilidade condicionada e à salvaguarda dos edifícios notáveis e de interesse patrimonial bem como à requalificação do espaço públicos.

Face a esta realidade, deve o Regulamento do PGU em revisão alterar os artigos que remetam diretamente para o plano de pormenor da Zona Histórica, como por exemplo o artigo 23.º (espaços afetos a atividades do sector terciário).

Com a mesma justificação, este mesmo art.º 23.º deve ser revisto no que diz respeito à remissão direta para a Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte e PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco.

- Concorde-se com a revogação do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), publicado no Diário da República, I Série B, n.º 192, de 21 de Agosto de 2000, com a alteração publicada no Diário da República, II Série, n.º 280, de 4 de Dezembro de 2003, desde que seja inserida no corpo do regulamento uma norma que vincule o recurso à figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT.

- Com os mesmos fundamentos e, conforme também já referido noutras participações, concorda-se igualmente com a revogação do Plano de Pormenor da Quinta da Granja/Isabeldeiras, publicado no Diário da República, I série B, n.º 241, de 19 de dezembro de 2005.

Relativamente às diversas UOPG-PP, e conforme tem vindo a ser justificado na apreciação de participações anteriores, concorda-se com a eliminação da proposta de elaboração de PP's, impondo-se na falta destes a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT.

Conforme vem sendo referido, o facto de os PP não estarem previstos no PGU tal não invalida que a autarquia desenvolva os PP's que entenda vir a promover, designadamente a elaboração de um novo Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica e da Devesa.

Com a não obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP, devem manter-se as ZUP1 e ZUP6 em separado, conforme foi defendido pelo urbanista e serviços técnicos.

- Concorde-se igualmente que as áreas verdes e equipamentos que constam de Planos de Pormenor em vigor ainda não implementados no local, não fazem sentido estarem demarcadas na Planta de Zonamento, uma vez que podem condicionar alterações/revisões a estes planos e, posteriormente à aprovação de qualquer PP, o PGU deve ser alterado por adaptação.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Trata-se de áreas verdes sem expressão à escala do PGU e, qualquer que seja a alteração a preconizar, terão sempre que existir as áreas verdes obrigatórias, as quais têm que ser previstas e executadas mas não têm, necessariamente, que coincidir com as áreas atualmente previstas.

Conclusão:

- Aceitar na generalidade as sugestões apresentadas através do documento MyDoc n.º 10643, de 02-06-2022, conforme ponderação dos serviços e, designadamente:

- Revogar o Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, publicado no Diário da República, I Série B, n.º 76, de 31 de Março de 2003, devendo o Regulamento do PGU em revisão alterar os artigos que remetam diretamente para o plano de pormenor da Zona Histórica, como por exemplo o artigo 23.º (Espaços afetos a atividades do sector terciário).

Com a mesma justificação, este mesmo art.º 23.º deve ser revisto no que diz respeito à remissão direta para a Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte e PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco.

- Aceitar a não obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP, ficando os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor.

- Não aceitar a união das Zonas ZUP1 e ZUP6 em separado, mantendo-se a proposta do urbanista relativamente à criação destas duas zonas pelo facto de se estar a considerar a aceitação de não obrigatoriedade de PP nas UOPG-PP.

MyDoc n.º 10654 de 2/6/2022

Quinta da Pipa de Cima

Art.º 45 Secção G freguesia e concelho de Castelo Branco com 2,7661 ha

Vem pronunciar-se sobre a proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, faz uma síntese de situações ocorridas na década de 90 no seu prédio e reclama da proposta da revisão do PGU, solicitando as seguintes alternativas:

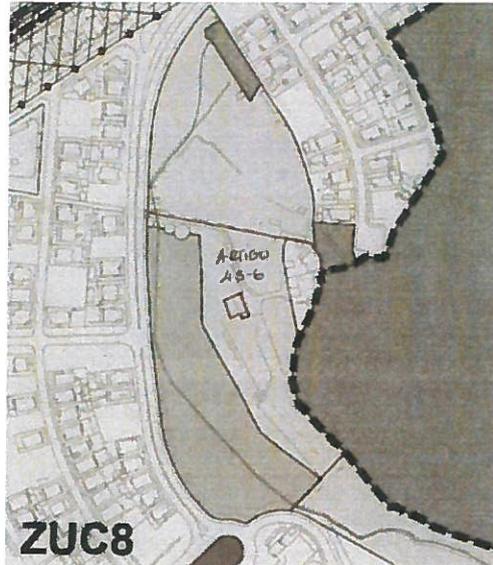
"- A revisão da proposta aumentando a área urbanizável, preservando os espaços verdes e as construções e património existente na Quinta,

- O estabelecimento de um processo negociável visando a aquisição da quinta para então construir o Lago, preservar o espaço verde e instalar equipamentos coletivos ao serviço da comunidade."



Câmara Municipal de Castelo Branco

Planta com delimitação do Art.º 45 – G



Ponderação sumária dos serviços:

Eventuais negociações, visando a aquisição da Quinta da Pipa de Cima para então construir o Lago, preservar o espaço verde e/ou instalar equipamentos coletivos ao serviço da comunidade, não devem ser avaliadas no âmbito da participação pública do PGU.

Concorda-se que não sejam cartografados os lagos na planta de Zonamento do PGU, sendo que esta opção para além de possibilitar uma maior flexibilidade em futuros projetos a desenvolver pela Câmara Municipal, também não cria expectativas de obras cuja implementação pode não ser possível face à dificuldade de manutenção e sustentabilidade deste tipo de “lagos urbanos”.

A zona em questão será cartografada como espaço verde de proteção sendo que, em conformidade com o art.º 32.º do Regulamento, os espaços verdes de proteção e enquadramento podem ter utilização agrícola ou agroflorestal e nestes espaços são permitidas reconstruções e ampliações relacionadas com a exploração agrícola bem como a ocupação edificada de um fogo exclusivamente unifamiliar por prédio existente à data da aprovação do PGUCB.

Conclusão:

Relativamente às sugestões apresentadas através do documento MyDoc n.º 10654, de 02-06-2022 deve informar-se o requerente do seguinte:

- Eventuais negociações, visando a aquisição da Quinta pela Câmara Municipal para construir o lago, preservar o espaço verde e instalar equipamentos coletivos ao serviço da comunidade, têm que ser avaliadas em sede própria.
- A zona em questão será cartografada como espaço verde de proteção sendo que, em conformidade com o regime constante no art.º 32.º do Regulamento, os espaços verdes de proteção e enquadramento podem ter utilização agrícola ou agroflorestal e nestes espaços são permitidas reconstruções e ampliações relacionadas com a exploração agrícola bem como a ocupação edificada de um fogo exclusivamente unifamiliar por prédio existente à data da aprovação do PGUCB.
- O “lago integrado” deve ser retirado da Planta de Zonamento.



Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc n.º 10656 de 2-6-2022

Sugestões de âmbito geral

No âmbito da Revisão do PGU vem apresentar algumas sugestões e preocupações quanto ao Regulamento e Planta de Zonamento em discussão pública:

“Regulamento

Ponto 3 do Artigo 8º

Proponho a retirada deste ponto, por não se entender o condicionamento imposto aos imóveis listados no Relatório, quando esses imóveis não se encontram classificados, em vias de classificação, nem se entender o critério de tal listagem. Trata-se de uma opinião pessoal sem a adequada fundamentação sustentada em valores patrimoniais, históricos ou outros. Hoje em dia todos os projetos são obrigatoriamente elaborados por técnicos legalmente habilitados (Arquitetos) que obviamente têm em conta os aspetos particulares de cada edifício.

Alínea a) do ponto 9 do Artigo 8º

“As operações de operações”

Penso que seja um erro de escrita que a verificar-se, deverá ser emendado.

Também não se entende o âmbito da sua aplicação, deverá ser clarificada a possibilidade de localização ou não de novas operações de gestão de resíduos a implantar-se na ALECB.

Ponto 11 do Artigo 8º

Deverá ser retirada a “exploração” das bombas de combustíveis, tendo em conta que o descrito impede a atividade das já existentes e licenciadas, nomeadamente as localizadas nos Buenos Aires e Dr. Beirão.

Ponto 7 do Artigo 11º

Considera-se de eliminar este ponto por condicionar os materiais a aplicar em novas intervenções, que esteticamente obtenham adequado enquadramento arquitetónico, como é o caso do edifício do CCCB.

Ponto 5 do Artigo 16º

No quadro é feita a referência ao n.º 1 do Artigo 18º, quando eventualmente deveria ser feita a correspondência com o n.º 1 do Artigo 16º.

Ponto 6 do Artigo 16º

Não se entende o âmbito da sua aplicação, pelo que deveria ser eliminado.

Ponto 1 do Artigo 22º

Deveria constar operações de gestão de resíduos.

Pontos 9 e 10 do Artigo 22º

Considera-se de eliminar estes dois pontos por ser demasiado limitativo e redutor.

Ponto 2 do Artigo 28º

Deverá ser aumentado o valor da área de implantação dos equipamentos de utilização coletiva para 5000m2 para não condicionar futuras intervenções.

Artigo 34º

Considera-se de dever eliminar este Artigo, as árvores propostas a proteger (oliveiras), não são árvores protegidas nos termos legais.

Alínea b) do Ponto 2 do Artigo 38º

“Lagos integrados” propõe-se eliminar a alínea b) e não cartografar os lagos propostos na Planta de Zonamento porque a localização dos mesmos deve ser feita durante o desenvolvimento dos



projetos de execução dos parques urbanos/verdes, como por exemplo nos futuros projetos da Quinta da Pipa e da Quinta do Jardim.

Artigo 52º

Rede cicloviária. O traçado da rede ciclável constante na planta D09, deverá ser sempre entendida como indicativa, podendo ser ajustada mediante justificação técnica a incluir no projeto de execução.

Artigo 61º

Considera-se de dever eliminar a obrigatoriedade de elaboração de Planos de Pormenor e Unidades Operativas de Gestão-Plano de Pormenor.

Essa obrigatoriedade constituiria um enorme bloqueio para o desenvolvimento da cidade.

Planta de Zonamento

- 1. Não se entende a Via Urbana Principal 1 que se situa na Zona Este da Quinta da Granja, quando a mais importante em termos de tráfego nos parece ser a Av. Cidade de Zhuhai, agravada com o nó viário n.º 5 que atravessa um logradouro privado.*
- 2. Não se entende a VUP 1 que liga o EN3 à Av. Prof. Egas Moniz, quando a que está executada é junto à superfície comercial Auchan que não se encontra desenhada.*
- 3. Existe um conjunto de imóveis degradados e em termos urbanísticos constituem elementos dissonantes da paisagem, na ZUC9 que confina com o PUE2.2, que deveriam ser demolidos e este espaço ser incluído no PUE2.2.*
- 4. Não se entende a zona verde (jardim público), na Av. Infante Sagres, sendo mais importante pensamos ser a sua ligação com a Av. Afonso de Paiva.*
- 5. As pequenas zonas verdes não deveriam ser cartografadas na planta de zonamento, uma vez que as mesmas constam na planta D08 Zonas Verdes."*

Ponderação sumária dos serviços:

Concorda-se com as sugestões apresentadas no sentido de tornar o PGU mais flexível mas sem perder o foco na necessidade de regras essenciais e que terão obrigatoriamente de fazer parte do conteúdo de um Plano de Urbanização nos termos do RJIGT.

Face às diversas participações apresentadas, compreende-se que, numa cidade praticamente consolidada em termos de vias estruturantes, espaços verdes e equipamentos, a elaboração de PP's se tornou num procedimento moroso e com elevados custos de elaboração, agravando ainda os tempos de decisão da Câmara Municipal e com consequências inviabilizadores de atuações mais dinâmicas e que cada vez mais se exigem aos municípios.

Assim, concorda-se com a eliminação da obrigatoriedade de PP nas UOPG, uma vez que o PGU em revisão define os parâmetros urbanísticos para todas as zonas urbanas mas ficando os proprietários vinculados à figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT, sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor.

O urbanista deve considerar caso a caso as sugestões tanto relativas ao Regulamento como à Planta de Zonamento, devendo atender a todas as questões apresentadas pelo requerente.

Há a salientar o que diz respeito aos artigos 8.º e 52.º:



Ponto 11 do Artigo 8.º

No qual deverá ser retirada o termo “exploração” das bombas de combustíveis, tendo em conta que o descrito impede a atividade das bombas de combustíveis já existentes e licenciadas, nomeadamente as localizadas em Buenos Aires e no prolongamento da Av. Infante Sagres e na rua da Estrada do Montalvão/Cruz do Montalvão.

Artigo 52.º - Rede cicloviária

O traçado da rede ciclável constante na planta D09 deverá ser sempre entendida como indicativa, podendo ser ajustada mediante justificação técnica a incluir no projeto de execução, desde que previamente aprovado pela Assembleia Municipal.

Relativamente à Planta de Zonamento, concorda-se com a exclusão da pequena zona verde (jardim público), na Av. Infante Sagres. O verde assinalado nesta área deve ser retirado e futuramente ser estudado em sede de projeto de arquitetura.

A parcela em causa é propriedade do Município não devendo ser inviabilizada a construção, por exemplo, de uma via de ligação entre a Av. Infante de Sagres e a Av. Afonso de Paiva e desse modo melhorar a acessibilidade dos moradores e dos utentes dos equipamentos de utilização coletiva existentes na zona. É, inclusive, uma questão de segurança, permitindo uma melhor “evacuação” em caso de acidente em toda a zona do Infantário ali existente, no qual a entrada e saída dos utentes se faz através de um impasse que também serve uma zona residencial.

Anular da possibilidade de considerar como Via Urbana Principal 1 no troço que se situa na Zona este da Quinta da Granja, pois considera-se que a avenida Cidade de Zhuhai deve continuar a ser privilegiada em termos de tráfego para evitar transtornos na escola primária existente na rua Dr. Henrique Carvalhão, rua esta que já apresenta problemas de acessibilidade no que aos passeios diz respeito.

Anular a VUP 1 que liga o EN3 à Av. Prof. Egas Moniz.

A mesma considera-se desnecessária pelo facto de ser muito próxima da ligação recentemente criada que “une” a zona das Escolas Superiores do Politécnico à Zona Industrial.

Conclusão:

Relativamente às sugestões apresentadas através do documento MyDoc n.º 10656, de 02-06-2022, considera-se serem de aceitar as sugestões propostas, o PGU em revisão deve acolher e verter nas suas peças escritas e gráficas a generalidade das preocupações manifestadas no período de discussão pública.

Refira-se que a maioria das situações apresentadas pelo requerente são também invocadas por outros requerentes o que nos leva a reconhecer a necessidade de concertar posições para reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejudicar o livre exercício do interesse público municipal e mantendo a observância dos regimes legais em vigor.



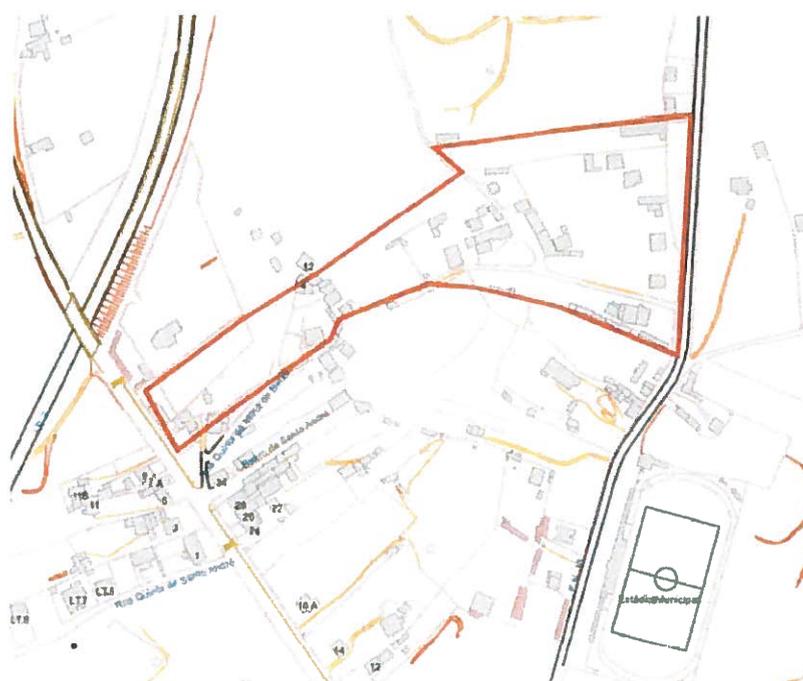
Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc n.º 10661 de 2-6-2022

Quinta do Olival do Burgo

Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco a “Quinta do Olival do Burgo (localizada junto ao estádio Vale do Romeiro) seja inserida no perímetro urbano. Informa que a zona se encontra servida de infraestruturas e que as habitações se encontram licenciadas pelo município.”

Planta do Local - Quinta do Olival do Burgo



Ponderação sumária dos serviços:

Face à localização da pretensão e ao facto de a mesma se localizar fora do perímetro urbano, julga-se não ser possível acolher esta sugestão pelo facto de a cartografia homologada apenas abranger a área do perímetro urbano.

Propõe-se que no âmbito da revisão do PDM seja analisada esta pretensão e outras da mesma natureza bem como as parcelas limítrofes ao perímetro urbano do PGU.

Conclusão:

Não aceitar a participação apresentada através do documento n.º 10661, de 2-6-2022, pelo facto de a cartografia homologada apenas abranger a área do perímetro urbano. Esta questão deve ser ponderada no âmbito da revisão do PDM e apresentada reclamação por parte da requerente, se assim o entender, no Período de Discussão Pública que, oportunamente, irá a ter lugar no âmbito da Revisão do PDM.



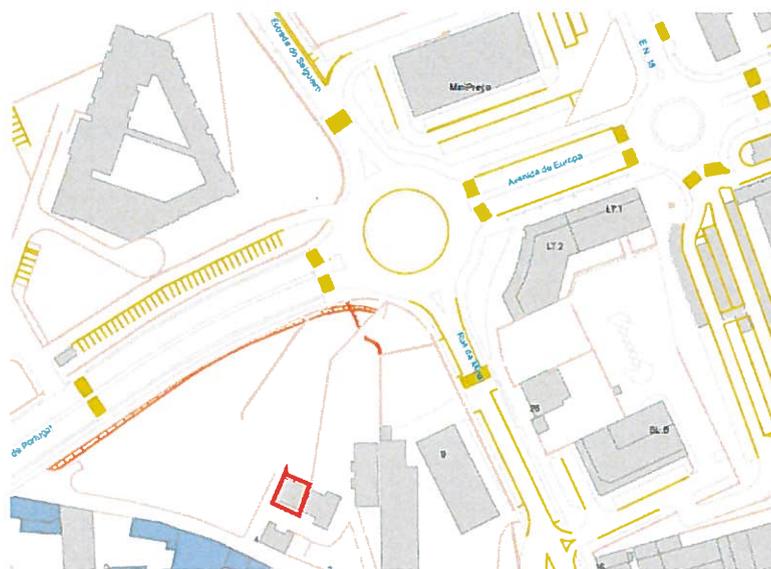
Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc n.º 10847 de 7-6-2022

Artigo Matricial n.º 4279, de Castelo Branco - Quelha da Polida

Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco "vem solicitar a alteração do CAS de 0,2 para 1 e do COS de 0,5 para 3. Para permitir legalizar um edifício herdado há mais de 30 anos"

Planta do local



Ponderação sumária dos serviços:

De acordo com os documentos apresentados, o prédio da requerente foi inscrito na matriz predial urbana com o n.º 4279 em 1988. A parcela tem uma área total de 81,5 m² de implantação e é composto por rés-do-chão, 1.º e 2.º andar.

Não se considera necessária nem pertinente a alteração dos índices porquanto, o requerente pode legalizar a construção, nos termos da alteração ao PGU publicada no DR, 2.ª série, n.º 236, de 12/12/2011, que altera o art.º 9.º do Regulamento e cria o art.º 9.º-A, que tem com o objetivo intervir em zonas não dotadas de Planos de Pormenor, no que diz respeito a construções existentes à data da entrada em vigor do PGU nas Zonas ZUR, ZUE e ZRes, artigo que se transcreve:

Artigo 9.º -A - Exceções aos artigos 7.º, 8.º e 9.º

"1 — *Excetua -se do disposto nos artigos 7.º, 8.º e 9.º, relativos às zonas ZUR, ZUE e ZRes, as construções participadas à matriz em data anterior à entrada em vigor do PGU, mediante entrega dos respetivos comprovativos à Câmara Municipal.*

2 — *Estas construções estão sujeitas ao processo de licenciamento previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, sendo apenas permitidas obras de ampliação, até ao limite de 30m² por parcela, desde que não sejam alteradas as características construtivas dos edifícios, e as mesmas se destinem à salvaguarda da melhoria das condições de segurança e de salubridade".*



Câmara Municipal de Castelo Branco

Conclusão:

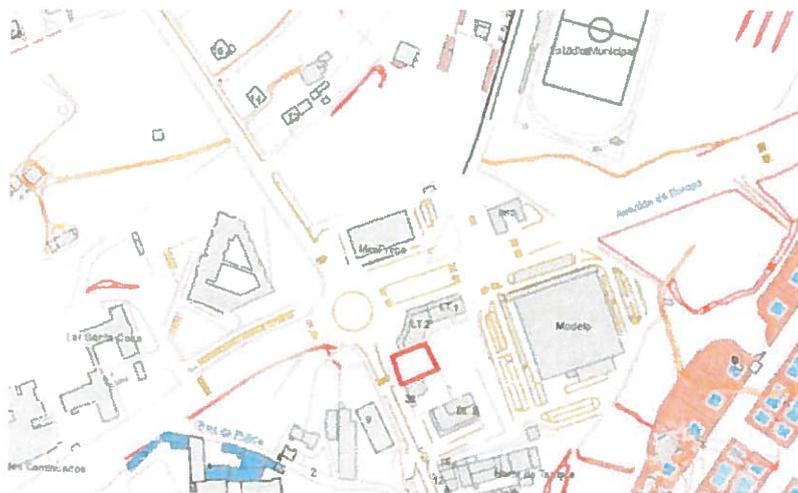
Não aceitar a participação apresentada através do documento n.º 10847, de 7-6-2022, uma vez que a requerente pode legalizar a sua edificação, inscrita na matriz predial urbana com o n.º 4279 em 1988, nos termos da alteração ao PGU publicada no DR, 2.ª série, n.º 236, de 12/12/2011, que altera o art.º 9.º do Regulamento e cria o art.º 9.º-A, que tem com o objetivo intervir em zonas não dotadas de Planos de Pormenor, no que diz respeito a construções existentes à data da entrada em vigor do PGU nas Zonas ZUR, ZUE e ZRes.

MyDoc n.º 10848 de 7-6-2022

Rua da Mina

No âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco *“vem solicitar a alteração do CAS de 0,2 para 0,5 e do COS de 0,5 para 2,5 para permitir a construção um edifício.”*

Planta do Local



Ponderação sumária dos serviços:

Julga-se não ser de aceitar a os índices propostos pelo requerente. O artigo matricial foi registado na matriz predial com o n.º 10237 em 1995, como terreno para construção urbana.

Segundo nos foi possível apurar no processo em arquivo, o artigo em causa corresponde a uma área sobrance na sequência da construção dos edifícios contíguos pelo que não se concorda que o requerente seja beneficiado relativamente aos demais proprietários da ZUP 5.

No entanto, somos de opinião que poderá o requerente, querendo, conjuntamente com os restantes proprietários das parcelas limítrofes, apresentar um projeto integrado de reabilitação urbana que garanta a demolição de construções cujo alinhamento para a rua da Mina não esteja conforme com o alinhamento ditado pelo prédio a norte do terreno do exponents e o edifício da Direção de Finanças a sul e, em simultâneo, garanta a perequação de todos os envolvidos, cumprindo os parâmetros urbanísticos gerais propostos para a zona ZUP5.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Conclusão:

Não aceitar a participação apresentada através do documento n.º 10848, de 7-6-2022, relativo ao artigo matricial n.º 10237, reiterando que o requerente, conjuntamente com os restantes proprietários das parcelas limítrofes, poderão futuramente apresentar um projeto integrado de reabilitação urbana que garanta os alinhamentos e a perequação de todos os envolvidos, cumprindo os parâmetros da ZUP5.

Uma vez que a área se insere numa UOPG-PP, na falta de PP, impõe-se a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJGT, sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação prévia a consulta pública nos termos legais em vigor.

MyDoc n.º 11372 de 15-6-2022

Quinta da Polida – 186, secção X Castelo Branco, com 40.048 m2

Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco seja atendida a participação relativa ao 1.º período de participação pública.

Em 29/06/2018, a participação apresentada pela **Firma Urbanística**, na qualidade de proprietário dos artigos urbanos n.ºs 1228, 1229, 1230 e 3180, situados na Quinta da Polida em Castelo Branco, na qual vem solicitar que seja permitida a instalação de superfícies comerciais com área superior a 2.000m2. Mais solicita que na Revisão do PGU seja permitida a construção sem obrigatoriedade de elaboração prévia de plano de pormenor mas somente com recurso à elaboração de operações de loteamento.

Planta do Local



Ponderação sumária dos serviços:

As parcelas da requerente integram-se atualmente em Zona Urbana a Remodelar (ZUR-Z) e em Zona Rural, sendo que no PGU em revisão se passarão a integrar nas zonas ZUP 5 e ZUMC.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Conforme se tem vindo a referir, concorda-se que na ZUP5 seja eliminada a obrigatoriedade de PP uma vez que o PGU em revisão define os parâmetros urbanísticos para todas as zonas urbanas mas ficando os proprietários vinculados à figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT.

Neste contexto, concorda-se que os requerentes possam desenvolver uma UE, sujeita a inquérito público obrigatório, respeitando os índices e demais regras estabelecidas para a ZUP 5 e ZUMC.

Conclusão:

Relativamente às sugestões apresentadas pelo requerente, registadas através do documento MyDoc n.º 11372, de 15-06-2022, considera-se ser de aceitar a não obrigatoriedade de plano de pormenor mas impondo-se a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação e sistemas de execução do RJIGT, respeitando os índices e demais regras estabelecidas para ZUP 5 e ZUMC.

Contudo, ficam os proprietários vinculados, na ausência de PP, ao recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJIGT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGU e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública nos termos legais em vigor e a inquérito público prévio.

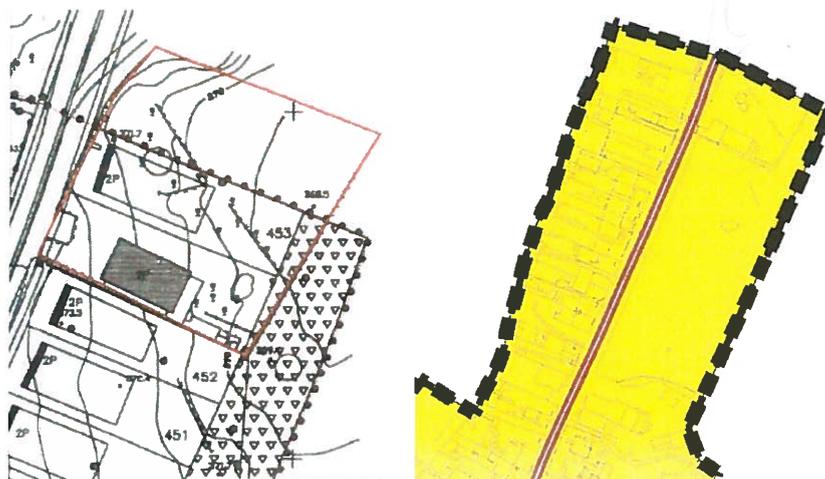
MyDoc n.º 14403, de 27-07-2022

Estrada Municipal 233 – Buenos Aires

Estrada Buenos Aires n.º 32, Matriz Urbana n.º 12731

“Vem requerer que no âmbito do procedimento em curso de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco que o Perímetro Urbano seja alargado na Estrada Municipal 233 de modo a abranger a totalidade do seu prédio urbano, dividido por 3 parcelas no PP da Quinta Pires Marques.”

Planta do Local e do PGU em Revisão





Câmara Municipal de Castelo Branco

Ponderação sumária dos serviços:

O requerente junta o registo predial com o n.º 7509/2003612, com uma área de 5.000 m², sendo 340,5 m² cobertos e 4.659,5 m² descobertos.

Face à localização da pretensão e ao facto de uma parte do prédio se localizar fora do perímetro urbano, julga-se não ser possível acolher esta sugestão pelo facto de a cartografia homologada apenas abranger a área do perímetro urbano atualmente previsto.

Conclusão:

Não aceitar a participação apresentada através do documento n.º 14403, de 27-7-2022, pelo facto de a cartografia homologada apenas abranger a área do perímetro urbano atualmente previsto, devendo esta questão ser ponderada no âmbito da revisão do PDM e apresentada reclamação por parte da requerente, se assim o entender, no Período de Discussão Pública que, oportunamente, irá ter lugar no âmbito da Revisão do PDM.

DGES – Direção-Geral do Ensino Superior

Parecer sobre índices urbanísticos nos estabelecimentos de Ensino Superior

No âmbito da 1.ª Reunião da Comissão Consultiva (CC) da Revisão do PDM, joga-se de ser analisado e atendido o parecer da DGES – Direção-Geral do Ensino Superior:

O representante da Entidade, Dr. João Leitão, emitiu o seu parecer o qual apresenta as seguintes conclusões:

“Que a Revisão do PDM enquadre parâmetros e índices urbanísticos que compreendam e acautelem exigências funcionais e programáticas dos equipamentos de ensino superior nas suas múltiplas vertentes, nomeadamente, nos edifícios de caráter pedagógico, edifícios de gestão e direção, alojamento e cantinas estudantis, áreas desportivas, sociais e culturais, sejam elas através da implementação no terreno de novos edifícios, sejam da expansão das unidades já existentes no concelho.”

Pelo facto de a maioria das escolas do ensino superior e respetivas instalações complementares se situarem na área de abrangência do PGU, este parecer deverá ser também remetido para o urbanista do PGU (o que é habitual fazer-se em situações idênticas).

Ponderação sumária dos serviços:

O regulamento deve conter uma norma genérica que permita acolher estas sugestões da DGES. E, conforme já foi referido anteriormente, o regulamento deve conter uma norma transversal que permita a ampliação de todo o tipo de edificações existentes e em funcionamento no que diz respeito a Equipamentos, Edifícios Escolares, Lares, Centros de Dia, Hospital, Centros de Saúde, Atividades Económicas, entre outros, desde que previamente a ampliação em causa seja autorizada pela Assembleia Municipal.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Conclusão:

No Regulamento de Revisão do PGU deve ser criada uma norma genérica que permita a ampliação de todo o tipo de edificações existentes e em funcionamento no que diz respeito a Equipamentos, Edifícios Escolares, Lares, Centros de Dia, Hospital, Centros de Saúde, Atividades Económicas, entre outros, desde que, previamente, a ampliação em causa, nas situações em que são ultrapassados os índices da zona onde se inserem, seja autorizada pela Assembleia Municipal.

3 – Proposta dos Serviços

No contexto das considerações apresentadas, designadamente no que diz respeito à temática de revogação de planos de pormenor bem com ao objetivo de continuar a salvaguardar a transparência do procedimento, considera-se que Proposta submetida a discussão pública, deve ser reformulada em conformidade com a presente informação e, posteriormente, ser promovido um novo período de discussão pública nos termos do disposto nos números 1 e 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação).

Atentos a que a necessidade de promover um novo período de discussão pública remete para um momento posterior a elaboração da Versão Final da Proposta de Revisão do PGU bem como a respetiva análise por parte da Câmara Municipal e a remessa do Plano para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal (em conformidade com o disposto no art.º 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação), caso superiormente se concorde, estes serviços propõem que, em reunião pública do Executivo, seja deliberado o seguinte:

- Proceder à alteração da proposta do Plano Geral de Urbanização submetida a discussão pública, na sequência da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª série do Diário da República, em 11 de abril, período de discussão pública decorreu entre 20 de Abril e 2 de junho de 2022, nos termos da presente informação;

- Concordar que o artigo 74.º do Regulamento - “Planos territoriais a revogar” – passe a abranger a revogação dos Planos de Pormenor em vigor na área de intervenção do PGU, tendo em consideração os fundamentos e argumentos invocados na sequência das participações públicas e das razões explicadas na presente informação, designadamente face à consolidação dos planos de pormenor no terreno e/ou pela necessidade de alteração para conformação com o novo RJIGT e legislação complementar, que obrigam à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação);

- Assumir o compromisso de reforçar o Regulamento da Revisão do PGU com as normas necessárias para salvaguardar as questões mais sensíveis, designadamente na Zona Histórica e da Devesa, na qual se assume também o compromisso de verter em planta própria a intervenção nos edifícios existentes em função do seu valor patrimonial, reforçando sobretudo a intervenção nos imóveis notáveis, de interesse e de conjunto.



Câmara Municipal de Castelo Branco

- Remeter cópia da presente informação ao Urbanista responsável pela Revisão do plano, solicitando que proceda à elaboração de uma nova versão da proposta de Revisão do PGU, para posterior análise e abertura de um novo período de participação em reunião pública do órgão Executivo;

- Proceder à divulgação de uma síntese da ponderação e da divulgação dos resultados da presente discussão pública na comunicação social, em conformidade com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º e artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, reforçando que devem os interessados, querendo, consultar a informação completa que suporta a deliberação da Câmara Municipal na página institucional da internet em:

<https://www.cm-castelobranco.pt/municipe/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica/>;

- Informar os participantes sobre as decisões tomadas pela Câmara Municipal na presente reunião, reforçando que, face às alterações significativas que vão ser vertidas na proposta do PGU submetida a discussão pública (desencadeada através do Aviso n.º 7328/2022, publicado na 2.ª série do Diário da República, em 11 de abril), a Câmara Municipal procederá, oportunamente, à abertura de um período de discussão pública, por um período mínimo de 20 dias úteis, nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (na sua atual redação), durante o qual poderão os interessados consultar e analisar a nova proposta de Revisão do PGU e apresentar uma nova participação se assim o entenderem por conveniente;

- Aprovar a seguinte minuta síntese de Declaração das conclusões da Discussão Pública a publicar na comunicação social:

“Leopoldo Martins Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Castelo Branco, declara, para cumprimento da alínea d) do n.º 3 do art.º 6º e do n.º 6 do art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que no âmbito do procedimento de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, foram ponderadas dezanove sugestões/reclamações relativas ao período de discussão pública na sequência da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª série do Diário da República, em 11 de abril, período que decorreu entre 20 de Abril e 2 de junho de 2022, ou seja, 30 dias úteis, com início após 5 dias úteis contados a partir da citada publicação.

Mais declara que as dezanove participações analisadas incidiram sobre questões diversas tendo sido suscitada por uma significativa parte dos exponentes nas reclamações/sugestões apresentadas a problemática que se relaciona com a elaboração/revogação de Planos de Pormenor questões que, face às repercussões que as mesmas vão originar na Proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização submetida a discussão pública justifica a necessidade de promover um novo período de discussão pública.

Mais declara que a Câmara Municipal deliberou, na sua reunião pública do Órgão Executivo, realizada em --/--/2023, informar os requerentes sobre as decisões tomadas e informar também que os documentos que fundamentam as decisões/deliberações tomadas podem ser consultados na página institucional desta autarquia em: <https://www.cm-castelobranco.pt/municipe/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica>.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Declara ainda que a Câmara Municipal deliberou remeter cópia da informação relativa à análise das participações recebidas no âmbito da Discussão Pública ao Urbanista responsável pela elaboração da Revisão, solicitando que proceda à elaboração de uma nova versão da proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização, para posterior análise e abertura de um novo período de participação em reunião pública do Órgão Executivo, por um período mínimo de 20 dias úteis, nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

À consideração superior,

A Técnica Superior

MARIA EDITE
OLIVEIRA DIOGO
CANDEIAS

Digitally signed by MARIA
EDITE OLIVEIRA DIOGO
CANDEIAS
Date: 2023.02.10 12:30:20
+00:00

Maria Edite Oliveira Diogo Candeias

Anexos:

- Participações no âmbito da Discussão Pública;
- Relatório de Ponderação do Urbanista

edite candeias



REVISÃO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO 2022

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 PGUCB, dando assim sequência ao previsto nos termos do artigo 88.º e nº 3.) e seguintes do artigo 89.º 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 dos trabalhos de revisão do PGUCB) 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 89.º (“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.»

Seguem-se as análises e consequentes conclusões, esclarecimentos e seguimentos das participações:

2. ÍNDICE GERAL

DOCUMENTO	LOCALIZAÇÃO	ZU	PÁG.
NOTAS GERAIS			4
DGES	Vários	ZUC 5, ZUP 4 e PUE 1 (2 un.)	5
MyDoc 03 462	Qtª da Granja/Isabeldeiras	ZUP 3	6
MyDoc 07 553	Qtª da Laje do Tanque	ZUP 5	7
MyDoc 08 074	Cruz do Montalvão	ZUR 2	8
MyDoc 08 075	Qtª da Granja/Isabeldeiras	ZUP 3	9
MyDoc 09 512	Variada	-	10
MyDoc 09 882	Buenos Aires	ZUR 1	15
MyDoc 10 527	EN 233	Exterior ao PGUCB (adjacente à ZUR 1)	16
MyDoc 10 543	Tapada dos Codeços	ZUR 7	17
MyDoc 10 544	Rua da Estrela (Bonfim)	ZUR 6	18
MyDoc 10 586	Variada	-	19
MyDoc 10 588	Qtª do Bosque e Lagar do Burro/Vale do Romeiro	ZUP 1 e ZUP 6	24
MyDoc 10 643	Variada	-	26
MyDoc 10 654	Qtª da Pipa de Cima	ZUC 8	29
MyDoc 10 656	Variada	-	30
MyDoc 10 661	Qtª do Olival do Burgo	ZUR 9 e outra, exterior ao PGUCB	34
MyDoc 10 847	Quelha da Polida	ZUP 5	35
MyDoc 10 848	Rua da Mina	ZUP 5	36
MyDoc 11 372	Qtª da Polida	ZUP 5 e ZUMC	37
MyDoc 14 403	Buenos Aires	ZUR 1	38



3. RECLAMAÇÕES/OBSERVAÇÕES/SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

NOTAS GERAIS

Em relação ao item acima descrito e após análise das participações apresentadas no decorrer do período de Discussão pública da revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, cumpre-nos informar e/ou dar nota:

- Do número de participações (19) que se considera reduzido, o que inviabiliza, conforme o nº 4, do artigo (artº) 10.º, da Lei nº 83/95, de 31 de agosto, a publicação das respostas aos interessados em 2 jornais diários ou num regional;
- A maior parte das participações propõe o aumento dos índices relativos ou a áreas de implantação (*I_o*) ou a áreas de construção (*I_u*) dos prédios de que são proprietários;
- Também nalgumas participações são alvitradas a alteração e conseqüente expansão do perímetro urbano, de modo a englobar os prédios dos participantes;
- Três das participações são compostas por considerações gerais subjetivas, a refutar propostas do PGUCB, manifestando apenas opiniões pessoais e sem qualquer outro objetivo que não a expressão individual do seu acordo ou desacordo;
- De uma forma generalizada, é evidente a não leitura/consulta do Relatório do PGUCB (e respetivos Anexos), e, apenas, a leitura ou do Regulamento ou a observação da Planta de Zonamento – D 01, o que torna as participações pouco sustentadas;
- Algumas participações rebatem as opções do Regulamento do PGUCB pela obrigatoriedade de PP nalgumas Zonas urbanas (ZU), com a sugestão da substituição, no quadro geral, pela via da aprovação de operação de loteamento com consulta pública, de forma a agilizar o processo de licenciamento;
- Invocação, frequente e recorrente, da dificuldade de operacionalização da aplicação do PGUCB pela 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 do PGUCB nesta matéria;
- Evidenciar a quase nula importância dada pelos participantes, às questões da definição e/ou 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 a construção;
- Idem, para as questões de ordem climática, paisagística, demográfica e de qualidade de vida (ambiente urbano);
- Idem, para toda a problemática das zonas urbanas históricas (ZUH's) e das ZU componentes do casco urbano (ZUM's) de Castelo Branco e as propostas para a sua superação.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
DGES	MAI2022	Vários
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUC 5, ZUP 4 e PUE 1 (2 un.)	-	DSE RES – Ofº dgt nº 31/2022
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	<p>Solicita a Direção-Geral do Ensino Superior (DGES) que o Plano Diretor Municipal de Castelo Branco – PDMCB, «<i>enquadre parâmetros e índices urbanísticos, que compreendam e acautelem as exigências funcionais e programáticas dos equipamentos de ensino superior, nas suas múltiplas vertentes, nomeadamente, nos edifícios de carácter pedagógico, edifícios de gestão e direção, alojamento e cantinas estudantis, áreas desportivas, sociais e culturais, sejam elas através da implementação no terreno de novos edifícios, sejam através da expansão das unidades já existentes no concelho</i>».</p> <p>De referir que, apesar de ter sido convocada para todas as Reuniões de conferência procedimental (em 31 de julho de 2020, 15 de abril e 19 de outubro de 2021), entre a CCDRC, a Câmara Municipal de Castelo Branco (CMCB), os autores do PGUCB e todas as entidades com responsabilidades/atividades na área de intervenção do PGUCB, a DGES não participou em nenhuma nem remeteu qualquer tipo de parecer. A presente participação – emitida no âmbito da revisão do PDMCB – deve a sua inclusão por decisão da CMCB, pelo facto de a maioria das escolas do ensino superior se situarem na área de intervenção do PGIUCB.</p>	
PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	<p>Relembra-se que, das 4 Escolas superiores do ensino politécnico (E 07) – construídas todas de raiz (ESE, EST, ESEP e ESART) e estas duas recentemente. A ESA situa-se fora dos limites do perímetro urbano definido na revisão do PGUCB, portanto, fora do âmbito deste.</p> <p>No âmbito da presente participação, têm especial aplicação os enunciados de princípios e de ações e as disposições do PGUCB relativos ao ensino superior, constantes dos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Relatório: Capítulo 05: Zonas urbanas ZUC 5 e ZUP 4; Capítulo 06: “Equipamentos de utilização coletiva” (EUC), especialmente o ponto 6.6.8. “Ensino pós-secundário”; Capítulo 07: Parque urbano estruturante PUE 1; Anexo C: “Espaços de equipamentos de utilização coletiva”, especialmente o seu quadro [C.V];- Regulamento: Secção IV (“Espaços verdes”) e artigo 39.º (“Espaços de equipamento de utilização coletiva”);- Plantas de Zonamento (D01), de “Equipamentos de utilização coletiva” (D03) - vide referência “E 07” e da “Estruturas de espaços verdes (D 08);	
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	<p>Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), e apesar das pretensões enunciadas pela DGES se encontrarem na sua quase totalidade satisfeitas pelas propostas constantes do PGUCB, deverá a participação ser tomada em consideração e ver vertidas no artº 39.º do Regulamento, normas que, transversalmente, para todos os sectores dos EUC e perante a respetiva As, função e uso, acautelem a possibilidade não só de ampliação como de edificação de novas instalações, sem descuidar o equilíbrio e a resposta às necessárias condições e critérios técnico-urbanísticos, de acessibilidade e infra-estruturação, usufruto e utilização, ambientais e de relacionamento com a envolvente.</p>	



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_3 462	21FEV2022	Quinta da Granja/Isabeldeiras
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 3	-	A = 218 507, 867 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	O participante solicita o cancelamento do Plano de Pormenor PP ₄ - PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras, aprovado e ratificado em 24 de novembro de 2005, pela RCM 194/2005, publicado no DR nº 241, Iª S-B, em 19 de dezembro de 2005 e correspondente à ZUP 3.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>No âmbito do RJIGT, nomeadamente o DL nº 80/2015, de 14 de maio e o DR nº 15/2015, de 19 de agosto, a figura jurídica do “cancelamento” de um PP não se encontra contemplada, mas sim a da “revogação”.</p> <p>Mais se acrescenta que, no âmbito do PGUCB, os PP revogados correspondem a Zonas urbanas (ZU) - parcialmente ou na totalidade com índices de ocupação significativamente atingidos, com modelos urbanos consolidados, incluindo definição de alinhamentos, instituição de arruamentos e articulação interna e com as ZU adjacentes, o que não é o caso da ZUP 3</p>

RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Face, entre outras razões pertinentes:</p> <ul style="list-style-type: none">- à existência dos grandes problemas na implementação e de execução das obras de urbanização (processos de loteamento) com que os diversos proprietários (num total de 10) se deparam, pelas mais variadas razões, apesar da vontade de alguns, que os 17 anos decorridos desde a sua aprovação, sem qualquer alteração na ocupação da área de intervenção do PP;- à necessidade de definição urbana desta ZU, devido à localização privilegiada na urbe (entrada poente na cidade) e de articulação com as áreas envolventes (nomeadamente a sul – Qtª das Violetas);- às exigências que as recentes alterações ao RJGIT (artº 199.º do DL nº 25/2021, de 29 de março e legislação complementar) impõem para a conformação com as novas disposições legais, que obrigam à revisão e alteração por adaptação dos PP, acarretando, para particulares e autarquias, custos e dilações temporais ou inexecutáveis ou inoportunos ou injustificadas – atendendo sobretudo às necessidades processuais de aprovação no âmbito urbanístico e edificatório;- à existência de várias participações que invocam igualmente a revogação do PP;- à possibilidade, com vinculação dos respetivos proprietários, do recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJGIT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGUCB e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública, nos termos legais em vigor,<p>..., fica evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), pelo que deverá a participação ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento, a proposta de revogação do PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras, aprovado e ratificado em 24 de novembro de 2005, pela RCM 194/2005, publicado no DR nº 241, Iª S-B, em 19 de dezembro de 2005, adotando-se a figura da Unidade de execução (UE) e respetivo processo de aprovação previstos pelo RJGIT (artºs 147.º e 148.º).</p>



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_7_553	20ABR2022	Quinta da Laje do Tanque
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 5	-	A = 7 294,3178 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	Solicita reclassificação do solo para solo urbano de modo a poder viabilizar futura operação de loteamento	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>A área é proposta para Parque urbano complementar (PUC 7), com possibilidade de futura ligação ao Parque da cidade (PUC 6);</p> <p>Desde a aprovação do DL nº 80/2015, de 14 de maio e o DR nº 15/2015, de 19 de agosto, que deixou de existir a classificação de solo, correspondente a "área urbanizável";</p> <p>O prédio situa-se em zona a excluir da Reserva ecológica Nacional - RAN (parecer da DRAPC, ao abrigo do nº 1, do artº 10.º, do DL nº 199/2015, de 16 de setembro, na ata da reunião de concertação de 15ABR2021), que informa taxativamente (nº 2, do artº 26º do Regulamento do PGUCB, "<i>Disposições comuns</i>"), ter suporte legal para emitir parecer favorável à proposta de exclusões da RAN, dado que, conforme regulamentado no PGUCB, "... <i>Os Espaços verdes de utilização coletiva, enquanto não afetos ao uso previsto, podem ter utilização de agricultura urbana.</i>" Mais se acrescenta que "<i>dado que... as ,..., exclusões ,..., se manterão em espaço verde (de proteção e enquadramento ou de PUE (como é o caso), tendo em consideração que o regulamento também salvaguarda a sua utilização agrícola, a DRAPC tem suporte legal para emitir parecer favorável à proposta de exclusões da RAN apresentada para a revisão do PGIUCB.</i>»;</p> <p>A invocação de planos anteriores – como é o caso do Plano Geral de Urbanização de 1974 (da autoria do Arqº João António Augusto de Aguiar), ademais não aprovado -, não é aceitável;</p> <p>A área do prédio encontra-se afeta ao regime da REN (recurso ecológico, pertencente à EEM) e contém leito de curso de água principal/cabeceira de linha de água (recurso hídrico) – ver Planta de condicionantes (D 02) e Carta militar da zona (nº 292, de Castelo Branco – linha de talvegue de 1º ordem), onde é assim classificada; o processo de modificação do coberto do solo, da propriedade adjacente a norte da do participante, não se enquadra nas permitidas pelo regime da RAN, revelando-se, portanto, inadequada;</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>Apesar de ficar evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º ("<i>Discussão pública</i>"), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), não deverá a participação ser tomada em consideração, uma vez que o critério para a futura desafetação do regime da RAN se encontra bem explícito e impede a pretensão do participante.</p>



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_8 074	28ABR2022	Cruz do Montalvão
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 2	39,806541 N e – 7,514295 O	A = 10 760,00 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (n.º 1, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	<p>O participante pretende ampliar a suas instalações de espaço afeto a atividade do sector terciário e a respetiva área de venda do estabelecimento (Av), pelo que solicita:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aumento do <i>lo</i> de 0,2 para 0,42;- Que não sejam agravados os valores mínimos de estacionamento público, para os valores superiores vigentes atuais (3/100 m² de Av);- Que o licenciamento das obras de ampliação, não necessitem de aguardar pela aprovação de qualquer operação prevista no IGT da ZU (PP, UOPG ou loteamento).	
PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no n.º 3, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	<p>A área do prédio será a acima descrita, localizando-se numa “ilha” entre a área de intervenção da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), publicado no DR n.º 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso n.º 5341/2019 e o nó de entrada da EN 3 na cidade pela Estrada do Montalvão;</p> <p>Na Certidão do registo predial, a área coberta registada é de 3 579 m² e a descoberta de 7 181 m²;</p> <p>Por aditamento de 5 de novembro de 2015, a CMCB regularizou a ampliação do edifício para os valores de 3 119,45 m² (Área de implantação – <i>lo</i> = 0,29), 3 419,7 m² (Área bruta de construção), 3 419,7 m² (Área bruta de comércio - Av) e 5 757,3 m² (Área bruta total de construção – <i>lu</i> = 0,54), o que significa que os valores propostos para a ZUR 2 pelo PGUCB, quase são atingidos para a <i>lo</i> ($\leq 0,3$) mas ultrapassados para o <i>lu</i> (0,5), conforme o disposto no art.º 18.º (“Regime das ZUR”);</p> <p>Pela determinação das áreas de implantação e de construção a partir do levantamento georreferenciado superiormente homologado em 2016 (que serviu de base ao trabalho de revisão do PGUCB) e a visita ao local, a área coberta (de implantação) é de 3 360,7274 m² (3 360,7274 m² de Av – que corresponde a um <i>lo</i> de 0,31 + 7 399,2726 m², de espaços exteriores), o que será o mínimo da Área bruta de construção;</p> <p>Por outro lado, verifica-se pela análise comparativa dos índices e parâmetros urbanísticos propostos para os lotes L1, L2, L3, L5.1, L6 e L7, na área de intervenção estabelecida pela “Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), publicado no DR n.º 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso n.º 5341/2019”, situada na ZUR 2, e destinados exclusivamente ao sector terciário, valores de ocupação semelhantes aos pretendidos pelo participante;</p> <p>Os valores mínimos de estacionamento público estabelecidos para qualquer Av superior a 2 500 m², pelo Regulamento Municipal sobre Estacionamento e Garagem de Castelo Branco e pelo Regulamento do PGUCB é de 5 lugares/100 m² para ligeiros. Como, segundo o aditamento, o número de lugares mínimo é de 184, este valor é superior em 13 lugares ao exigido pelo Regulamento;</p> <p>Atingidos os valores e as condições de aprovação a propor pelo PGUCB, a terceira pretensão deixa de ser pertinente, enquadrando-se nas condições legais previstas pelo RJUE.</p>	
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no n.º 4, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	<p>Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do n.º 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), deverá a participação ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento a sua pretensão.</p> <p>Assim, proposta no PGUCB a revogação da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), será o art.º 23.º do Regulamento e o quadro de índices e de parâmetros de construção nele incluído reformulados, de modo a homogeneizar e equiparar para toda a ZUR 2, ou os índices gerais máximos para os espaços afetos exclusivamente ao sector terciário já existentes e aprovados para esta ZU (cujo <i>lo</i> varia entre 0,24 – L₃ e 0,50 – L₇ e o <i>lu</i> entre 0,24 – L₃ e 1,32 – L₆) ou aos índices de ocupação máximos propostos pelo Regulamento do PGUCB, no seu artigo 22.º, para a ALECB (<i>lo</i> $\leq 0,60$, <i>lu</i> $\leq 0,70$ e <i>lv</i> ≤ 5 m³/m²);</p>	



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_8 075	29ABR2022	Quinta da Granja/Isabeldeiras (Tapada da Granja)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 3	-	A = 218 507,867 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	Os participantes solicitam a possibilidade da revogação do Plano de Pormenor PP ₄ - PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras, aprovado e ratificado em 24 de novembro de 2005, pela RCM 194/2005, publicado no DR nº 241, Iª S-B, em 19 de dezembro de 2005 e correspondente à ZUP 3.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Não é possível contribuir para um melhor esclarecimento, em consequência da inexistência de planta de implantação.</p> <p>Têm-se verificado, de facto, algumas situações que têm obstado à efetivação do referido PP, sobretudo pela existência de grandes problemas na implementação e de execução das obras de urbanização (processos de loteamento) com que os diversos proprietários (num total de 10) se deparam, pelas mais variadas razões, apesar da vontade de alguns, que os 17 anos decorridos desde a sua aprovação, sem qualquer alteração na ocupação da área de intervenção do PP;</p> <p>Por outro lado, deve-se atender ao seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Necessidade de definição urbana desta ZU, devido à localização privilegiada na urbe (entrada poente na cidade) e de articulação com as áreas envolventes (nomeadamente a sul – Qtª das Violetas);- Às exigências que as recentes alterações ao RJGIT (artº 199.º do DL nº 25/2021, de 29 de março e legislação complementar) impõem para a conformação com as novas disposições legais, que obrigam à revisão e alteração por adaptação dos PP, acarretando, para particulares e autarquias, custos e dilações temporais ou inexecutáveis ou inoportunos ou injustificadas – atendendo sobretudo às necessidades processuais de aprovação no âmbito urbanístico e edificatório;- A existência de várias participações que invocam igualmente a revogação deste PP;- À possibilidade, com vinculação dos respetivos proprietários, do recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJGIT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGUCB e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública, nos termos legais em vigor
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), deverá a participação ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento, a proposta de revogação do PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras.</p> <p>Deverá tomar a Revisão do PGUCB, como uma das modificações estratégicas a adotar para a sua implementação, na revogação de mais alguns PP e na revisão das UOPG-PP propostas, que terão como consequência aconselhável as consequentes modificações das condições de aprovação dos sistemas de execução, nomeadamente na opção por operações de loteamento, com a obrigatoriedade de prévia discussão pública;</p> <p>Mais se acrescenta que, no âmbito do PGUCB, os PP revogados correspondem a Zonas urbanas (ZU) - parcialmente ou na totalidade com índices de ocupação significativamente atingidos, com índices de ocupação e modelos urbanos consolidados, incluindo definição de alinhamentos, instituição de arruamentos e articulação interna e com as ZU adjacentes.</p>



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_9 512	17MAI2022	Vários
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
PGUCB	-	-
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
<p>A participante apresenta uma série de sugestões e de reclamações que, no seu entender, melhorariam a revisão do PGUCB, parabenizando, na introdução da sua exposição, a equipa autora do PGUCB e a Edilidade, pelo “... esforço e detalhe dos estudos desenvolvidos”. A registar, as seguintes transcrições:</p>		
01	<p>“...o plano é de difícil interpretação para a população e colegas “...” recém-formados (?) o que impedirá/dificultará a utilização expedita do mesmo. Os planos devem ser flexíveis e ferramentas úteis para os cidadãos e técnicos de arquitetura e engenharia...”;</p>	
02	<p>“... A planta de zonamento espartilha demasiado as zonas o que agrava a complexidade do regulamento...”;</p>	
03	<p>“... Os índices globais brutos de construção de cada zona urbana são inexplicáveis se comparados com os do PDM de Castelo Branco e os PU de outras Cidades...”;</p>	
04	<p>“... Metade das zonas seriam mais que suficientes, face a comparações que fiz com outros PU de outras cidades...”;</p>	
05	<p>“... Reclama-se do regulamento na generalidade, porque é muito repetitivo e extenso...”;</p>	
06	<p>“... e remete artigos para elementos complementares dos planos (por exemplo, lista de edifícios do nº 3 do art.º 8º, constantes da lista aberta do Relatório do PGUCB...”;</p>	
07	<p>“... Reclama-se dos baixos índices solicitando que os índices sejam, no mínimo, superiores aos das áreas urbanas fora do perímetro da cidade de Castelo Branco. Os índices por quarteirão/edificação são também muito baixos...”;</p>	
08	<p>“... Reclama-se, igualmente, do enorme número de Zonas Urbanas e UOPG-PP, UOPG-UE. Por exemplo: ZUM 1 e ZUM 2 para quê? UOPG-PP, UOPG-UE, qual a vantagem?”;</p>	
09	<p>“... Reclama-se, especificamente, das seguintes unidades de intervenção e (UOPG-UE) por serem inoportunas e desnecessárias em zonas consolidadas:</p> <ul style="list-style-type: none">a) UOPG1 - UE1 – Zona envolvente do antigo estabelecimento prisional;b) UOPG2 - UE2 – R. João Evangelista/R. Amato Lusitano/Quinta das Pedras;c) UOPG3 - UE3 – Quarteirões envolventes da Capela de S. Marcos;d) UOPG4 - UE4 – R. Arrabalde dos Oleiros/Travessa das Olarias;e) UOPG5 - UE5 – Zona envolvente da capela do Espírito Santo.	
10	<p>“... Reclama-se da UOPG8-PP9 - ZUR2 (retirada a área de intervenção da revisão do PP8). O AKI ficar aqui incluído? Que sentido “Faz”?</p>	
11	<p>“... Reclama-se da alteração dos limites do Plano de Pormenor da Zona Histórica. Os limites têm que ser coincidentes sob pena de o PP da Zona Histórica ter que ser alterado, com custos desnecessários...”;</p>	
12	<p>“... Reclama-se da “alteração” dos limites do PPZUE-W e da sua divisão em dois planos. Não tem lógica por já ter sido anunciada a Revisão desse PP...”;</p>	
13	<p>“... Reclama-se da ZUMC por ser demasiado extensa. Esta zona deve permitir a construção ao longo da VUP1, tal como acontece ao longo de outras VUP1 (por exemplo da Carapalha)”;</p>	
14	<p>“... Reclama-se da confusão de grafismos na zona do Aki. Ao Aki deve ser dada a possibilidade de ampliar se necessário for para a sua atividade. Idem para outras “indústrias”, por exemplo a “Danone”. Atividades Económicas a laborar/funcionar há anos...”;</p>	
15	<p>“... Reclama-se da manutenção das fachadas das moradias atrás da Sé. O Plano prevê a sua demolição e as casas existentes não reúnem condições para serem preservadas face á sua minúscula dimensão...”;</p>	
16	<p>“... Reclama-se da pouca flexibilidade para ampliar Equipamentos existentes...”;</p>	



- 17 “... Reclama-se de áreas de reserva de equipamento que não vão servir a população e antes contribuem para encravar terrenos que podem ser para construção por já possuírem infraestruturas ou por não se justificarem. São exemplos zonas de equipamentos nas franjas do perímetro urbano, como por exemplo a norte do parque urbano PUE2.2 e outras pequenas zonas de equipamento marcadas a Este da linha ferroviária...”;
- 18 “... Reclama-se dos pequenos logradouros marcado no Plano de Urbanização, matéria para tratar em PP ou edificações...”;
- 19 “... Reclama-se dos pequeninos Jardins sem expressão num PU. Não excluindo a sua necessidade, não têm expressão à escala do PU...”;
- 20 “... Reclama-se que no PUE2.2 fiquem encravadas os armazéns/barracos (antes zona de reserva) passando estes a ser considerados urbanas. Esta área deve ser integrada na zona onde o Município apresentou a vontade de construir a Cidade das Artes no Vale de Europa. Devido esta nova realidade da Cidade das Artes, deve esta zona dos “barracos” voltar a reserva de equipamento da Quinta Pires Marques para ser integrada na Cidade das Artes. Deve também esta zona ter maior abertura para construção para poder permitir a construção da Cidade das Artes...”.
- 21 “... A norma dos planos de pormenor a revogar devem ir mais além, revogando também o plano da quinta das Isabeldeiras, onde já se provou não haver vontade de construir...”;
- 22 “... Se a continuidade da escola de Saúde para a Zona Industrial se revela uma mais valia para a Cidade e muitos Municípios...”;
- 23 “... A abertura da rua para ligação junto ao posto de abastecimento da Galp/Escola cor de Rosa à Avenida das Palmeiras é insensata e desnecessária, sugere-se a eliminação desta nova rua que vai devastar o logradouro da moradia ali existente...”;
- 24 “... Reclama-se da regulamentação das ciclovias. A importância da rede de ciclovias é inegável, mas o regulamento deve permitir o ajustamento das mesmas desde que devidamente justificado...”;

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)

Os esclarecimentos que se seguem, e as razões algumas das opções, estão registados, de uma forma muito sintética, dada a extensão da exposição do participante:

- 01** A revisão do PGUCB foi realizado, segundo o cumprimento estrito da legislação que regula e desenvolve as bases da política pública de solos, da estrutura do ordenamento do território e de urbanismo, do regime de articulação dos âmbitos de gestão territorial, do regime geral de uso do solo e de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto e demais legislação e normativas legais. É de relevar, após o processo de acompanhamento da execução do plano, a sua aprovação não só pelos serviços técnicos da autarquia, como pelas entidades públicas com responsabilidades no domínio do planeamento e ordenamento do território;

No “Capítulo 01” do Relatório (“Estratégias e objetivos”) detalham-se as razões para a delimitação das denominadas Zonas Urbanas (ZU), que seguem, de um modo geral, o Plano Geral de Urbanização (PGU) inicialmente publicado em 31 de dezembro de 1991, no Diário da República II Série, nº 301, após aprovação em Assembleia Municipal de 24 de maio de 1990 e que não tiveram alterações significativas desde aí; por outro lado, pelo disposto no artº 24.º, do DR nº 15/2015, de 19 de agosto (com a instituição da noção de “características morfotipológicas de organização do espaço urbano” versus “tecido urbano diferenciado” (conceito técnico estabelecido na ficha I-41, do DR nº 5/2019, de 27 de setembro, como “Morfotipologia”, isto é, a retoma do conceito de “Bairro” identificável), encontram-se as razões para a sistematização proposta para as ZU’s.

Por outro lado, analisado o “Anexo B” do Relatório do PGUCB, verificar-se-á a diferenciação das características dos tipos de ocupação, parâmetros urbanísticos, funções e usos, que determinam as características dos diferentes tecidos urbanos, que estabelecem a evidente diferenciação das diversas ZU’s. Na alínea a). do nº 2 do artº 3º, do Regulamento do PGUCB (“Composição do plano”), consta a disposição de que aquele faz parte do conteúdo documental do presente plano territorial;

O Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco aprovado superiormente em 1991, apresentava 27 Zonas urbanas (ZU); na atual proposta de revisão do PGUCB, constam 33 ZU’s (praticamente o mesmo número), sendo que a diferença de 6 “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’s (Bº de S. Gens, Bº da Fonte do Tostão e Bº do Barrocal). Há a acrescentar o PP de Ampliação da ZICB e a retirar a classificação como ZU’s, da então ZUE N1 (área do geossítio do Barrocal) e da ZUE J (Alto de Montalvão), transformando-as em Parques urbanos estruturantes (PUE’s);

Por outro lado e pelas razões aduzidas, não deixando de referir a necessidade de proteção de direitos existentes, a estabilidade das várias ZU’s permite, temporalmente intervalada, uma análise estatística territorial – e, conseqüentemente,



uma interpretação mais correta, rigorosa e sustentada da evolução da realidade urbana, como é necessário, por exemplo, para elaborar o obrigatório relatório quadrienal – por parte das autarquias, denominado “Estado do Ordenamento do Território Municipal”, para o que também contribuem os Anexos ao Relatório do PGUCB.

Eventuais dificuldades de tramitação e de dificuldade de aplicação do Regulamento não deverão ser avaliadas no âmbito da participação pública de um PGU, havendo a acrescentar que é ao Departamento Técnico Operacional da edilidade que caberá o pronunciamento sobre este tema, tendo sido este devidamente aprovado no decurso do processo que levou à presente etapa do período de discussão pública.

Por levantamento e análise do reduzido número de PGU's e PU'S registados nos atuais arquivos da Direção-Geral de Ordenamento do Território (DGOT) e da ex-DGOTDU, a afirmação de que “... metade das zonas seriam mais do que suficientes” não corresponde à realidade, sobretudo em planos de aglomerados similares a Castelo Branco, em escala, características do tecido urbano e quadro geral estratégico social, económico e de edificado, entre muitos outros

Na estrutura do Regulamento, a proposta do PGUCB seguiu as indicações e diretrizes da publicação de GABRIEL, Maria da Graça & GREGO, Maria Alexandra; 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, cuja consulta se recomenda;

- 06 Para além do trabalho de levantamento de todos os edifícios da cidade da equipa autora do plano, o que já se afiguraria adequado no exercício das suas competências no quadro de uma revisão de um PU, também serviu de base às opções de qualificação, não só a consulta do “Mapa de Arquitetura da Cidade de Castelo Branco - Arquitetura de autor”, de 2003, elaborado por vários arquitetos, com o financiamento da CMCB, OA, POLIS, CCDRC e outras entidades como a leitura de algumas publicações sobre o património histórico de Castelo Branco, devidamente elencadas no “Capítulo 00” do Relatório do PGUCB;
- 07 No “Anexo B” do Relatório do PGUCB, são apresentados os resultados do levantamento geral exaustivo das condições e valores de ocupação do solo, dos parâmetros e índices urbanísticos e do edificado, que sustentam os intervalos dos valores constantes do Regulamento; a consulta dos artigos relativos à proposta das condições de ocupação do solo do Regulamento do PGUCB (artigos 11.º, 13.º, 16.º, 18.º e 20.º) e a comparação com os valores prescritos no PDMCB, não confirmam o ponto enunciado;
- 08 Remete-se o esclarecimento para o ponto 02). da presente ponderação;
- 09 A simples observação e análise das áreas em questão, onde é evidente a necessidade de supressão das condições precárias de habitabilidade e/ou de desordenamento urbano, sustentada pelas condições técnicas definidas no DR nº 5/2019, de 27 de setembro e das respetivas fichas I-65 e I-66;
- 10 A área do prédio será a acima descrita, localizando-se numa “ilha” entre a área de intervenção da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), publicado no DR nº 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso nº 5341/2019 e o nó de entrada da EN 3 na cidade pela Estrada do Montalvão; os limites do PP, correspondem aos da mesma propriedade, pois o PP foi elaborado por iniciativa particular, sendo que o prédio onde se localiza o AKI não se encontrava abrangido pelos limites daquele prédio, o alvo do PP;
- 11 Os limites de cada zona urbana (ZU) foram determinados por razões históricas e de homogeneidades morfotipológicas, entre outras, o que não foi o caso da definição dos limites da área de intervenção do PP Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco (elaborado ao abrigo do programa “Pólis”), 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;
- 12 No ponto 5.5.3.3., do Capítulo 05 do PGUCB (“Edificado, património e uso do solo”), no que diz respeito à ZUP 1 (Qtª do Bosque) são explicitadas as razões para a extração da denominada “parcela 1” do PP; esta opção permitiria um de dois percursos: ou a revisão separada dos dois territórios ou a execução simultânea daqueles. Com a proposta de revogação do PP da Zona ZUE-W (Qtª do Bosque) por parte do PGUCB, a reclamação deixa de apresentar razão de ser;
- 13 A ZUMC corresponde, no seu perímetro, ao Monte do Castelo, em áreas ainda não urbanizadas; no ponto 5.5.4., do Capítulo 05 do PGUCB e no artº 13.º do DR nº 15/ /2015, de 19 de agosto (“Estrutura ecológica municipal”) são elencadas as razões para a sua delimitação e objetivos;
- 14 O grafismo da área afeta ao AKI – e pelos motivos expostos no ponto 10), é a adotada pelo PGUCB para as “UOPG-PP”;
- 15 A faixa ao longo da Rua das Damas, junto à Sé catedral e a nascente desta, é de uma importância fundamental devido à necessidade de preservar e garantir um enquadramento histórico, ambiental e paisagístico de qualidade a um monumento nacional (Igreja de São Miguel – Sé catedral), situando-se numa zona de transição entre o casco histórico da cidade e uma



zona de ocupação relativamente recente (Qtª Nova); relembra-se que esta faixa se encontra abrangida pela ZEP da Igreja de São Miguel – Sé catedral, portanto determinante que qualquer intervenção tenha de ser submetida a parecer da Direção-Geral do Património Cultural;

- 16 As possibilidades de ampliação e propostas de localização referente aos Equipamentos (Espaços de uso especial, composto por EUC, EEUC e Lagos integrados), princípios de atuação e as suas possibilidades de ampliação e propostas de localização, encontram-se definidas nos artºs 38.º a 41.º do Regulamento e dos Capítulos 06 (“Equipamentos de utilização coletiva”) e 07 (“Ambiente urbano”) do Relatório do PGUCB;

No que diz respeito às áreas de reserva dos EUC, são essenciais não só para a concretização de algumas das estratégias de implementação do PGUCB como para a recuperação de défices de áreas de alguns sectores dos EUC, conforme descrito no Capítulo 06 (“Equipamentos de utilização coletiva”) do Relatório do PGUCB. Para além destas razões, pertencem ao património público (CMCB), pelo facto de terem sido propostas em PP’s ou obras de urbanização (loteamentos) aprovados;

- 18 A inclusão de alguns logradouros na Estrutura ecológica municipal (EEM), situação verificada apenas nas Zonas urbanas históricas (ZUH 1 e ZUH 2) e no casco central da cidade, quer na “Planta de Zonamento” (D 01), quer na “Planta da estrutura de Espaços verdes” (D 08) – destina-se a salvaguardar a denominada Estrutura ecológica municipal (EEM), e também, entre outras razões e sobretudo, não só a existência de espécies arbóreas que enquadram paisagisticamente o Monte do Castelo (garantindo alguma permeabilização da sua encosta nascente, preservando a imagem simbólica e identitária da própria cidade de Castelo Branco) como salvaguardando, nos restantes casos, o respetivo ambiente urbano e paisagístico, e acautelando um enquadramento de qualidade para o edificado. A necessidade de preservação destes espaços encontra-se definida nos artºs 31.º a 34.º do Regulamento do PGUCB, em primeiro lugar, na sua Secção IV (“Espaços verdes”) e no artº 13.º do DR nº 15/ /2015, de 19 de agosto (“Estrutura ecológica municipal”) e no artº 99.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT);

- 19 Relativamente também à inclusão de jardins de menores dimensões na “Planta de Zonamento” (D 01), e na “Planta da estrutura de Espaços verdes” (D 08) – e recordando a escala da cidade de Castelo Branco (cerca de 35 000 habitantes, algo ou muito inferior à lotação dos estádios dos principais clubes portugueses de futebol), a afirmação “...matéria para tratar em PP” não é adequada, pois há PU’s de aglomerados com cerca de 5 000 habitantes e PP’s para zonas urbanas com a previsibilidade de umas muito largas dezenas de milhares de habitantes. O que está sobretudo em causa é a garantia não só da instituição de espaços verdes de utilização coletiva, no mínimo com 250 m² (para que se possam contabilizar como áreas de cedência para utilização como verde urbano), como da sua salvaguarda enquanto espaços minimamente delimitados em PP’s revogados, com uma ordem de grandeza de áreas que não remetam o cálculo cumulativo para a obtenção de valores dos referidos espaços de cedência para pequenos canteiros ou remates viários, que impossibilitam qualquer hipótese de acolhimento de atividades ao ar livre, de estadia, de recreio e de lazer e a fundamental complementaridade com os EUUC;

- 20 O espaço em questão continua a ser reserva de EUC, na “Planta de Zonamento” (D 01); apenas há que referir que o Projeto do Parque Urbano da Quinta do Jardim não fica comprometido num plano de iniciativa municipal como o PGUCB, pois o plano obrigatório para a PUE2.2 dentro dos seus limites (ver artºs 26.º e 28.º do Regulamento), definirá, entre outros, a sua estrutura e o modelo de ocupação e a delimitação dos Espaços verdes de utilização coletiva, EUUC, EUC e respetivas instalações de apoio; reitera-se que, de acordo com a alínea a.), do nº 2 do artº 3.º (“Composição do plano”) são elementos de constituição do PGUCB o respetivo Relatório e a peça desenhada D 08 (“Planta da estrutura de Espaços verdes”);

- 21 O PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras (correspondente à ZUP 3), foi aprovado e ratificado em 24 de novembro de 2005, pela RCM 194/2005, com publicação no DR nº 241, Iª S-B, em 19 de dezembro de 2005. Têm-se verificado, de facto, algumas situações que têm obstado à efetivação do referido PP, sobretudo pela existência de grandes problemas na implementação e de execução das obras de urbanização (processos de loteamento) com que os diversos proprietários (num total de 10) se deparam, pelas mais variadas razões, apesar da vontade de alguns, que os 17 anos decorridos desde a sua aprovação, sem qualquer alteração na ocupação da área de intervenção do PP. Esta opção deve-se, sobretudo:
- às exigências que as recentes alterações ao RJGT (artº 199.º do DL nº 25/2021, de 29 de março e legislação complementar) impõem para a conformação com as novas disposições legais, que obrigam à revisão e alteração por adaptação dos PP, acarretando, para particulares e autarquias, custos e dilações temporais ou inexequíveis ou incomportáveis ou injustificadas – atendendo sobretudo às necessidades processuais de aprovação no âmbito urbanístico e edificatório;
 - à existência de várias participações que invocam igualmente a revogação do referido PP;

- 22 Cabe aqui referir que a Escola Superior de Saúde (ESS), a par da Escola Superior de Artes Aplicadas (ESART), localizam-se nos limites de adjacência nordeste da PUE1 e noroeste da ZUP 4, e não na “Zona Industrial” (ALECB); a construção naqueles locais foi da responsabilidade da CMCB e do IPCB, cabendo apenas à equipa autora do PGUCB o acolhimento daquela realidade;

- 23 A proposta de abertura de vias num PU constitui um instrumento fundamental para, entre outras razões fundamentais, o ordenamento do território e a organização hierarquizada e articulada da mobilidade em geral e viária em particular num aglomerado: as razões desta opção (julgamos que a participante se querará referir à “Escola cor de Rosa” (?)) como a EB 1,



situada na Rua Dr. Henrique Carvalhão e a “Avenida das Palmeiras” à Av. 1º de Maio – troço sul (ex-EN 18), constitui disso um exemplo, mesmo com a ponderação de danos – embora neste caso de dimensões reduzidas, em propriedades particulares. Num prédio com a área total de 1 857,6481 m², a área necessária em causa é de 464,097 m², (25%) no extremo sul do lote, de configuração alongada e onde não se localiza qualquer construção ou anexo;

A importância deste traçado para a definição de um sistema fluido de circulação, encontra-se explicitado no ponto 8.3.2. (“Acessibilidades e circulação viária”) do Capítulo 08 (“Infraestruturas e sistemas”);

- 24 O nº 1, do artº 52.º (“Rede cicloviária”) do Regulamento do PGUCB estabelece as ciclovias como “...espaços de desenvolvimento linear, ..., de estrutura aberta...”, o que materializa e reforça o enunciado no ponto 8.12. (“Rede cicloviária”) do Capítulo 08 (“Infraestruturas e sistemas”).

RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)

Justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), seguem-se as considerações sobre a eventual aceitação dos pontos constantes da exposição efetuada:

- 01 Estes pontos não deverão ser tomados em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;
a
07
- 08 Idem;
- 09 O ponto em questão não deverá ser tomado em consideração, pela necessidade de reabilitação, requalificação e ordenamento urbano das áreas delimitadas, tomando a realização das UOPG-PP propostas, a figura legalmente prevista e definida no RJGT como Unidade de Execução (UE), nos termos previstos pelo RJGT (artºs nº 147.º e 148.º), dispensando assim o recurso à elaboração de Plano de pormenor (PP);
- 10 Deverá a participação ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento a sua pretensão. Assim será após a aprovação do PGUCB, que proporá a revogação da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN) e a reformulação atual do artº 23.º do Regulamento e do quadro de ocupação nele incluído, de modo a homogeneizar e equiparar, para toda a área da ZUR 2, os índices gerais para os espaços afetos ao sector terciário (permitindo assim a concretização do desiderato pretendido, sem recurso à elaboração de PP - UOPG₈ – PP₉), bem como do grafismo adotado;
- 14
- 11 Estes pontos não deverão ser tomados em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;
a
13
- 15 Este ponto deverá ser tomado em consideração, com a demolição das referidas construções (cujo grau de deterioração e de pré-ruína justificam); no entanto, somos do parecer que se deverá seguir uma intervenção de tratamento paisagístico e de instalação de mobiliário urbano (EUUC), no sentido de enquadrar a Sé Catedral e respetivo espaço circundante, de que esta faixa de terreno faz efetivamente parte, com o espaço urbano da Quinta Nova;
- 16 Estes pontos não deverão ser tomados em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita; no caso do ponto 19., deverá o Regulamento proposto incluir disposição que defina como parâmetros de dimensionamento mínimo para as áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas - estacionamento, para áreas anteriormente incluídas em PP's eficazes (ora revogados), os estabelecidos por aqueles, se apresentarem valores superiores aos mínimos estabelecidos em diploma superiormente aprovado;
- 20
- 21 Deverá a participação ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento a proposta de revogação do PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras, devendo tomar a Revisão do PGUCB, como uma das modificações estratégicas a adotar para a sua implementação, na revogação de mais alguns PP e na revisão das UOPG-PP propostas, que terão como consequência aconselhável as consequentes modificações das condições de aprovação dos sistemas de execução, nomeadamente na opção por operações de loteamento, com a obrigatoriedade de prévia discussão pública;
- 22 Estes pontos não deverão ser tomados em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita.
a
24



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_9 882	23MAI2022	Cheirã (Buenos Aires)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 1	-	A = 4 750,00 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	O participante pretende que seja contemplada a caducidade da reserva de solo nos termos do artigo 154.º (<i>“Reserva de solo”</i>), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), uma vez que se encontra transcorrido o prazo estabelecido para a aquisição do prédio por parte da CMCB.	
PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	<p>O PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques), aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR nº 192, IS-B, em 21 de agosto de 2000 com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 256, publicada no DR nº 189, IIª S, em 18 de agosto de 2003, foi proposto para revogação, pela CMCB, nos termos previstos no RJGT (artºs 147.º e 148.º), uma vez que considerou estar o tecido urbano da respetiva área de intervenção devidamente consolidado; o prédio em questão estava consignado, neste PP, como espaço afeto a EUC;</p> <p>O prédio em causa encontra-se incluído na então denominada ZUE-V (atual ZUR 1), adjacente ao limite norte do perímetro urbano do PGUCB, numa área periférica da ZUR 1 e do construído existente e proposto;</p> <p>A reserva de solo do prédio encontrava-se incluída nas exceções previstas no nº 6, do artº 154.º do RJGT (dever de realização de cedências, no âmbito de mecanismos de perequação, pela realização gratuita por parte da CMCB de 250 m², definindo uma frente de construção);</p> <p>Por outro lado, o Regulamento do PGUCB estabelece, no nº 17 do artigo 8º, para as áreas de Espaços de uso especial, o limite de dez anos como prazo de obrigatoriedade, por parte da CMCB para aquisição do prédio para o uso de proposto, o que significa que, caso não seja cumprida a aquisição, a caducidade da reserva de solo será declarada e redefinido o respetivo uso de solo.</p>	
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (<i>“Discussão pública”</i>), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), deverá a participação ser tomada em consideração, pelas razões aduzidas pelo participante e pelo facto de o espaço destinado a EUC indiferenciado se afigurar não necessário para a implementação de qualquer instalação futura.	



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 527	01JUN2022	Buenos Aires (EM 233, saída norte da cidade)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
Exterior ao PGUCB	-	
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	Pretende a participante a alteração do perímetro urbano (com a consequente expansão), a norte da ZUR 1, a fim de nele incluir o prédio de que é proprietária.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>A estabilização dos limites do PGUCB entre a versão de 1991 e a atual é uma necessidade e um objetivo, também atendendo à impossibilidade de uma justificação sustentada para a expansão do perímetro urbano, princípio com que a CMCB e demais entidades públicas concordaram;</p> <p>As alterações aos limites de intervenção de um PU não poderão ser efetuadas “<i>ad nomen</i>”, isto é, em função de interesses particulares;</p> <p>O levantamento georreferenciado e homologado para execução da proposta do PGUCB não abrange o prédio em questão;</p> <p>Também se relembra que os limites da ZUR 1 (Buenos Aires) estabilizaram desde a década de oitenta, do século passado, quando se elaborou o primeiro PP para a zona, de que resultou também, a definição dos limites pelo PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques), aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR nº 192, IS-B, em 21 de agosto de 2000 com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 256, publicada no DR nº 189, IIª S, em 18 de agosto de 2003;</p> <p>O PDMCB, aprovado e ratificado em 16-06-1994, pela RCM 66/94 e publicado no DR nº 185, Iª S-B, em 11-08-1994, encontra-se em processo de revisão, e deverá definir os termos e condições de ocupação deste prédio, embora os valores propostos no atual PDMCB para esta área sejam similares aos definidos pelo PGUCB para as ZU localizadas na orla interior do perímetro urbano adjacente a este;</p> <p>Os parâmetros urbanísticos propostos de ocupação urbana da ZUR 1 situam-se nos valores, para o l_o, de $\leq 0,20$ e $\leq 0,30$ e para o l_u, de $\leq 0,30$ e $\leq 0,35$, sendo os primeiros de cada par, aos referentes a valores globais brutos e os segundos para quarteirão ou edifícios <i>de per se</i>, não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 3 (nº 3, do artº 18º, do Regulamento do PGUCB).</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Apesar de ficar justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“<i>Discussão pública</i>”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), não deverá a participação ser tomada em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;</p> <p>Esta pretensão poderá ser ponderada, de futuro, no âmbito da revisão do PDMCB aquando do respetivo período de discussão pública, que terá lugar no processo de aprovação daquele plano.</p>



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 543	25MAI2022	Tapada dos Codeços
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 7	-	Área desconhecida
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	Solicita o participante a alteração dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao seu prédio;	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	- Os valores propostos de ocupação urbana da ZUR 7 (ex-ZUR T2) situam-se nos valores, para o l_o , de $\leq 0,20$ e $\leq 0,50$ e para o l_w , de $\leq 0,40$ e $\leq 0,90$, sendo os primeiros de cada par, aos referentes a valores globais brutos e os segundos para quarteirão ou edifícios <i>de per sí</i> , não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 4 (nº 3, do artº 18.º, do Regulamento do PGUCB).
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), deverá a participação ser tomada em consideração, uma vez que a pretensão poderá ser viabilizada, desde que se cumpram os parâmetros urbanísticos propostos para a ZUR 7 (valores brutos ou líquidos) e outros regulamentos aplicáveis, nomeadamente o RJUE, o Regulamento geral de edificações urbanas (RGEU) e nas áreas do ordenamento e urbanismo.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 544	25MAI2022	Rua da Estrela (Bonfim)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 6	-	A = 461, 2263 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	Solicita o participante a alteração dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao seu prédio;	
PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	Os valores líquidos propostos de construção urbana da ZUR 6 (ex-ZUR T1) situam-se nos valores, para o I_o , de $e \leq 0,40$ e para o I_u , de $\leq 0,80$ (artº 18.º do Regulamento do PGUCB), não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 4 (nº 3, do artº 18.º, do Regulamento do PGUCB).	
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), deverá a participação ser tomada em consideração, uma vez que a pretensão poderá ser viabilizada, desde que se cumpram os parâmetros urbanísticos propostos para a ZUR 7 (e demais ZUR) e outros regulamentos aplicáveis, nomeadamente o RJUE, o Regulamento geral de edificações urbanas (RGEU) e nas áreas do ordenamento e urbanismo.	



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 586	02JUN2022	Vários
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
Variados	-	
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
O participante apresenta várias sugestões para alteração do PGUCB e algumas chamadas de atenção:		
01	Não concordância com o número de categorias de solo (ZU) que o plano apresenta;	
02	Discordância com o que considera uma limitação à implementação da futura “Cidade das Artes e das Letras”, pelo disposto no artº 28.º do PGUCB;	
03	Chamada de atenção para o que, em seu entender, se encontra confuso, pela leitura do articulado da alínea c). do nº 3 e do nº 5, do art.º 20º, relativo às possibilidades de construção nas ZUP 5 e ZUP 7;	
04	Não concordância com o disposto articulado da alínea a). do nº 1 do artº 66º e das alíneas a), do nº 1, dos artºs 70º, 71º e 72º, relativo às disposições particulares comuns para as UOPG-PP propostas pelo PGUCB;	
05	Propõe a inclusão, no perímetro urbano do PGUCB, das construções adjacentes a este, de modo a que se abra a possibilidade de legalização das mesmas, dando como exemplo a área da saída norte da cidade, ao longo da EM 233;	
06	Não concordância com os índices de ocupação propostos para as várias zonas (ZU) do PGUCB;	
07	Proposta de extensão do disposto no artº 33º (“Logradouros”) a toda a cidade de Castelo Branco;	
08	Discordância com os índices e modelo de ocupação propostos para a ZUMC;	
09	O participante chama a atenção para algumas situações que, no seu entender, constituirão falta de rigor, sobretudo na delimitação de ZU's e na classificação dos solos urbanos;	
10	Discordância com o que considera uma exagerada quantidade no número de UOPG_PP's propostas no PGUCB;	
11	Chamada de atenção para o que considera constituir o PGUCB um instrumento que dificultará a “...gestão dos solos” e o seu Regulamento, um “ <i>tortuoso articulado regulamentar que só vai dificultar a vida aos munícipes e técnicos que operarão com este IGT</i> ”.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>A revisão do PGUCB foi realizado, segundo o cumprimento estrito da legislação que regula e desenvolve as bases da política pública de solos, da estrutura do ordenamento do território e de urbanismo, do regime de articulação dos âmbitos de gestão territorial, do regime geral de uso do solo e de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto e demais legislação e normativas legais. É de relevar, após o processo de acompanhamento da execução do plano, a sua aprovação não só pelos serviços técnicos da autarquia, como pelas entidades públicas com responsabilidades no domínio do planeamento e ordenamento do território;</p> <p>No “Capítulo 01” do Relatório (“<i>Estratégias e objetivos</i>”) detalham-se as razões para a delimitação das denominadas Zonas Urbanas (ZU), que seguem, de um modo geral, o Plano Geral de Urbanização (PGU) inicialmente publicado em 31 de dezembro de 1991, no Diário da República II Série, nº 301, após aprovação em Assembleia Municipal de 24 de maio de 1990 e que não tiveram alterações significativas desde aí; por outro lado, pelo disposto no artº 24.º, do DR nº 15/2015, de 19 de agosto (com a instituição da noção de “<i>características morfotipológicas de organização do espaço urbano</i>” versus “<i>tecido urbano diferenciado</i>” (conceito técnico estabelecido na ficha I-41, do DR nº 5/2019, de 27 de setembro, como “<i>Morfotipologia</i>”, isto é, a retoma do conceito de “Bairro” identificável), encontram-se as razões para a sistematização proposta para as ZU's;</p> <p>Por outro lado, analisado o “Anexo B” do Relatório do PGUCB, verificar-se-á a diferenciação das características dos tipos de ocupação, parâmetros urbanísticos, funções e usos, que determinam as características dos diferentes tecidos urbanos, que estabelecem a evidente diferenciação das diversas ZU's. Na alínea a). do nº 2 do artº 3º, do Regulamento do PGUCB (“<i>Composição do plano</i>”), consta a disposição de que aquele Anexo faz parte do conteúdo documental do presente plano territorial;</p> <p>O Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco aprovado superiormente em 1991, apresentava 27 Zonas urbanas (ZU); na atual proposta de revisão do PGUCB, constam 33 ZU's (praticamente o mesmo número), sendo que a diferença de 6</p>



“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's (Bº de S. Gens, Bº da Fonte do Tostão e Bº do Barrocal). Há a acrescentar o PP de Ampliação da ZICB e a retirar a classificação como ZU's, da então ZUE N1 (área do geossítio do Barrocal) e da ZUE J (Alto de Montalvão), transformando-as em Parques urbanos estruturantes (PUE's);

Por outro lado e pelas razões aduzidas, não deixando de referir a necessidade de proteção de direitos existentes, a estabilidade das várias ZU's permite, temporalmente intervalada, uma análise estatística territorial – e, consequentemente, uma interpretação mais correta, rigorosa e sustentada da evolução da realidade urbana, como é necessário, por exemplo, para elaborar o obrigatório relatório quadrienal – por parte das autarquias, denominado “Estado do Ordenamento do Território Municipal”, para o que também contribuem os Anexos ao Relatório do PGUCB;

- 02** Como princípio da diferenciação (níveis 1 e 2) entre os Parques urbanos estruturantes (PUE), foi fundamental a perceção da necessidade de adequação da escala do valor de implantação pretendido face às dimensões (superfície e perímetro) e características geomorfológicas; daí o estabelecimento das PUE 2, que iriam, essas sim, condicionar e limitar o uso fruto dos parques pelos cidadãos – objetivo prioritário –, complementando a existência do PUE 1, este com uma escala que permite outro tipo de intervenções. Também existem exigências prioritárias, neste tipo de parque urbano, pelo menos, de regularização microclimática (temperatura, humidade, carga elétrica, nebulosidade, ventos e brisas – através do estabelecimento de limites aerodinâmicos alargados-, insolação e luminosidade), de termorregularização, de controle da humidade e das radiações solares e de integração e enquadramento;

A título de exemplo, seguem-se áreas de implantação de EUC existentes e previstos como núcleo inicial do futuramente denominado Projeto do Parque Urbano da Quinta do Jardim (composto inicialmente pelo Museu da Cerâmica “Manuel Cargaleiro”, pelo planetário e por um Centro de Ciência Viva), onde se demonstra a boa adequação da escala que a área de implantação individual (A_i) proposta pelo Regulamento do PGUCB para os equipamentos previstos traduzem:

- MAAT (Lisboa) – Distribuídos por 3 pisos: Galeria oval – $A_i = 800 \text{ m}^2$ (piso 0); galeria principal (piso -1) – $A_i = 1005 \text{ m}^2$; *Video Room* – $A_i = 600 \text{ m}^2$ e *Project Room* – $A_i = 600 \text{ m}^2$; o valor global para a A_i é de $2\,200 \text{ m}^2$ e para a A_c de $3\,000 \text{ m}^2$;
- Museu Cargaleiro (CB) 1 – $A_i = 635 \text{ m}^2$; Museu Cargaleiro (CB) 2 – $A_i = 290 \text{ m}^2$;
- Planetário da Marinha, em Lisboa, $A_i = 710 \text{ m}^2$ (octógono envolvente, $A_i = 1\,512 \text{ m}^2$ – planetário incluído - e corpo do espaço de exposições, $A_i = 891 \text{ m}^2$)
- Planetário de Buenos Aires (elipse) – $A_i = 490 \text{ m}^2$ (conjunto onde se encontra integrado, $A_i = 960 \text{ m}^2$)
- Planetário do Porto (com cinema imersivo) – $A_i = 505 \text{ m}^2$;
- Hemisférico (Valência) - $A_i = 2\,750 \text{ m}^2$;
- Centro Ciência Viva da Floresta (Proença-a-Nova/Moitas) – 1044 m^2 ;
- Centro Ciência Viva de Coimbra – $2368 \text{ m}^2 + 440 \text{ m}^2$ (Livraria);
- Centro Ciência Viva de Guimarães – 1130 m^2 ($29 \times 16 + 10 \times 17 + 31 \times 16$);
- Centro Ciência Viva/Galeria da Diversidade (Jardim Botânico do Porto) – 910 m^2

- 03** Os articulados da alínea c). do nº 3 e do nº 5, do artº 20º, referem períodos diferentes e para o intervalo temporal até à conclusão de plano territorial que defina a ocupação final de cada parcela/ lote de terreno. A disposição sobre a permissão de obras de ampliação até ao limite de uma A_i até $250,0 \text{ m}^2$, de modo a não impedir, até esse momento, e sobretudo na ZUP 5, a salvaguarda do legítimo direito dos proprietários atuais de construir uma edificação para fins de uso habitacional mais condignos e com maiores e melhores condições;

- 04** As disposições propostas da alínea a). do nº 1 do artº 66º e das alíneas a), do nº 1, dos artºs 70º, 71º e 72º, relativo às disposições particulares comuns para as UOPG-UE propostas pelo PGUCB, são obrigatórias face ao disposto no RJGT – secção I (“Programação e sistemas de execução”) do Capítulo V (“Execução e indemnização”), e à necessidade de coerência entre as estratégias adotadas pelo plano e as suas propostas de disposições técnicas e de sistemas de execução; foram seguidas, na elaboração das várias fases do PGUCB, as indicações e diretrizes da publicação de GABRIEL, Maria da Graça & GREGO, Maria Alexandra; 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;

- 05** A estabilização dos limites do PGUCB entre a versão de 1991 e a atual é uma necessidade, um princípio de defesa de direitos adquiridos e um objetivo estratégico, atendendo à impossibilidade de uma justificação sustentada para uma expansão aleatória do perímetro urbano, princípio com que a CMCB e demais entidades públicas com responsabilidades no âmbito do planeamento do território, concordaram. As alterações aos limites de intervenção de um PU ou de um PGU não poderão ser efetuadas “*ad nominem*”, isto é, em função de interesses particulares;

Por outro lado, o levantamento georreferenciado e homologado para execução da proposta do PGUCB não abrange os prédios em questão, o que impossibilita tal desiderato, até pelos custos e tempo de execução que um processo deste tipo, acarretaria;



Quanto à saída norte da cidade (através da Av. de Espanha/EM 233), relembra-se que os limites da ZUR 1 (Buenos Aires) estabilizaram desde a década de oitenta, do século passado, quando se elaborou o primeiro PP para a zona, de que resultou também, a definição dos limites pelo PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques), aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR nº 192, IS-B, em 21 de agosto de 2000 com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 256, publicada no DR nº 189, IIª S, em 18 de agosto de 2003;

O PDMCB, aprovado e ratificado em 16-06-1994, pela RCM 66/94 e publicado no DR nº 185, Iª S-B, em 11-08-1994, encontra-se em processo de revisão, e deverá definir os termos e condições de ocupação destes prédios, embora os valores propostos no atual PDMCB para esta área sejam similares aos definidos pelo PGUCB para as ZU localizadas na orla interior do perímetro urbano adjacente a este;

De qualquer modo, a legalização de imóveis poderá ser requerida, nos termos e condições do nº 16, do artº 8º (“Disposições comuns”) do Regulamento do PGUCB para as construções no interior do seu perímetro urbano: «As construções participadas à matriz em data anterior a 1992, mediante entrega de comprovativo à Câmara Municipal, estão sujeitas ao processo de licenciamento previsto no Regime jurídico da Urbanização e edificação (RJUE) e às mesmas não se aplicam os coeficientes de ocupação do solo definidos para a respetiva ZU, sendo apenas permitidas obras de ampliação, até ao limite de 30 m² por parcela, desde que não sejam alteradas as características construtivas dos edifícios, e as mesmas se destinem à salvaguarda da melhoria das condições de segurança e de salubridade»;

- 06** Para além do PGUCB ter seguido, em grande parte, as condições de ocupação, a estrutura e o sistema de ocupação do PGU anterior (ver ponto 01)., acima), mantendo assim a necessária equidade e paridade num momento de transição entre planos territoriais, evitando desequilíbrios e injustiças sociais e individuais, consequência de tempos de ocupação diferenciados, cabe aqui o seguinte esclarecimento:

Os limites de cada zona urbana (ZU) foram determinados por razões históricas e de homogeneidades morfotológicas, entre outras, o que não foi o caso da definição dos limites da área de intervenção do PP Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco, aprovado e ratificado pela RCM 49/2003, de 28 de fevereiro de 2003, publicado no DR nº 76, Iª S-B, em 31 de março de 2003; com o regime definido para as Zonas urbanas históricas (ZUH) revela-se desnecessária qualquer revisão do PP;

Os princípios, estratégias e opções para a definição das ZU's, encontram-se enunciadas e detalhadas:

- No “Capítulo 01” do Relatório (“Estratégias e objetivos”), onde se afirma que seguem, de um modo geral, o Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGUCB) foi inicialmente publicado em 31 de dezembro de 1991, no Diário da República II Série, nº 301, após aprovação em Assembleia Municipal de 24 de maio de 1990 e que não tiveram alterações significativas desde aí;
- No artº 24º, do DR nº 15/2015, de 19 de agosto (especialmente a noção de “características morfotológicas de organização do espaço urbano” versus “tecido urbano diferenciado” e da ficha I-41, do DR nº 5/2019, de 27 de setembro (“Morfotologia”, isto é, a retoma do conceito de “Bairro” identificável); se também for consultado o Anexo B do Relatório, verificar-se-á a diferenciação das características dos tipos de ocupação, parâmetros urbanísticos, funções e usos;
- No “Anexo B” do Relatório do PGUCB, onde são apresentados exaustivamente os resultados do levantamento, que sustentam os intervalos dos valores de ocupação constantes do Regulamento;

- 07** A inclusão de alguns logradouros na Estrutura ecológica municipal (EEM), situação verificada apenas nas Zonas urbanas históricas (ZUH 1 e ZUH 2) e no casco central da cidade, quer na “Planta de Zonamento” (D 01), quer na “Planta da estrutura de Espaços verdes” (D 08) – destina-se a salvaguardar a denominada Estrutura ecológica municipal (EEM), e também, entre outras razões e sobretudo, não só a existência de espécies arbóreas que enquadram paisagisticamente o Monte do Castelo (garantindo alguma permeabilização da sua encosta nascente, preservando a imagem simbólica e identitária da própria cidade de Castelo Branco) como salvaguardando, nos restantes casos, o respetivo ambiente urbano e paisagístico, e acautelando um enquadramento de qualidade para o edificado. A necessidade de preservação destes espaços encontra-se definida nos artºs 31.º a 34.º do Regulamento do PGUCB, em primeiro lugar, na sua Secção IV (“Espaços verdes”) e no artº 13.º do DR nº 15/ 2015, de 19 de agosto (“Estrutura ecológica municipal”) e no artº 99.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT);

- 08** A ZUMC corresponde, no seu perímetro, ao Monte do Castelo, nas áreas ainda não urbanizadas (conforme ponto 5.5.4. do “Capítulo 05” do Relatório do PGUCB, “Edificado, património e uso do solo”, onde são elencadas as razões para a sua delimitação e objetivos), constitui uma área muito sensível – até pelo simbolismo identitário que representa para Castelo Branco. Os parâmetros urbanísticos propostos são menos generalistas e mais específicos, de modo a defender os valores patrimoniais naturais, ambientais e paisagísticos do local (vide artº 13.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto que enquadra as condições de inclusão na “Estrutura ecológica municipal”), onde apenas serão permitidos o uso habitacional e o comercial, este com restrições. Outro dos objetivos é o de impedir a aprovação de pequenos loteamentos de baixa densidade, não só pelas intenções acima descritas como o de incentivar a edificabilidade noutras zonas da cidade;



- 09** De entre os casos apresentados, serão de prestar os seguintes esclarecimentos de alguns pontos da exposição ou de alguns casos agrupados, dado que os outros casos apresentados se não verificam ou não se encontram devidamente explícitos:
- As situações atualmente existentes, nalguns casos, podem e devem ser modificadas por um plano territorial que as não considere ou como corretas ou passíveis de ser melhoradas, pelo que as referências a estados atuais de ocupação ou de existência e condições físicas, nunca poderão e deverão ser definitivas e definitórias, tomando as cidades como estruturas sociais em permanente mudança;
 - Algumas das chamadas de atenção apresentadas, não correspondem a situações concretas e existentes;
 - A área do prédio ocupado adjacente ao “Fórum”, localizando-se numa “ilha” entre a área de intervenção da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), publicado no DR nº 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso nº 5341/2019 e o nó de entrada da EN 3 na cidade pela Estrada do Montalvão; os limites daquele PP, correspondem aos da mesma propriedade, pois o PP foi elaborado por iniciativa particular, sendo que o prédio onde se localiza o “*Leroy-Merlin*” não se encontrava abrangido pelos limites daquele prédio, alvo de PP;
 - As áreas verdes e EUC constantes da Planta de zonamento consequência da sua definição em PP, estarão, se for o caso, dependentes do estabelecido na elaboração de uma eventual revisão desse plano territorial ora eficaz;
 - Da “*Planta de zonamento*” (D 01) apenas constam espaços verdes e EUC aprovados e definidos por PP e considerados estruturantes da organização territorial e do ordenamento urbano, encontrando-se estes e os restantes, pelas plantas D 06 (“*Planta de traçados das infraestruturas estruturantes territoriais*”), D 07 (“*Planta da estrutura de espaços de Equipamentos de utilização coletiva – EUC*”), D 08 (“*Planta da estrutura de Espaços verdes*”) e D 09 “*Planta de traçado de redes de circulação*”);
 - Relativamente também à inclusão simultânea de Espaços verdes na “*Planta de Zonamento*” (D 01), e na “*Planta da estrutura de Espaços verdes*” (D 08) – e de Equipamentos de utilização coletiva na primeira planta e na “*Planta da estrutura de espaços de Equipamentos de utilização coletiva (EUC)*” – D 07, recorda-se que, no primeiro caso, todos aqueles espaços se encontram contemplados em PP eficaz e a não inclusão de um EUC estruturante na peça desenhada D 01, constituiu um lapso que terá de ser corrigido;
 - Quanto às instalações do estaleiro da CMCB, localizado temporariamente no PUE 1, encontra-se devidamente o constante no Relatório do PGUCB quanto à sua deslocalização, a fim de coadunar o Parque com a sua importância simbólica, funcional e de uso como Espaço verde privilegiado e único (pela sua localização e dimensões), destinado sobretudo a atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
- 10** A instituição das UOPG-PP propostas eram, na proposta do PGUCB, uma das medidas e modificações estratégicas para a realização dos seus sistemas de execução, conforme a secção I (“*Programação e sistemas de execução*”) do Capítulo V (“*Execução e indemnização*”) do RJIGT, estratégia aliada com a revogação de alguns PP e a necessidade de preservação de condições de ocupação existentes e a compensação no âmbito de uma fundamental perequação; bem como a defesa de direitos adquiridos. Com a revisão das estratégias do PGUCB (revogação de todos os PP atualmente eficazes) e a consequente instituição da figura da Unidade de execução (UOPG-UE), nos termos previstos pelo RJIGT (artºs 147.º e 148.º), e contemplando o tipo de aplicação dos sistemas de execução e a obrigatoriedade de prévia consulta e discussão públicas;
- 11** Eventuais dificuldades de tramitação e de dificuldade de aplicação do Regulamento não deverão ser avaliadas no âmbito da participação pública de um PGU, havendo a acrescentar que é ao Departamento Técnico Operacional da edilidade que caberá o pronunciamento sobre este tema, tendo sido este devidamente aprovado no decurso do processo que levou à presente etapa do período de discussão pública. Acresce-se que, em intervenções urbanísticas e de aplicação de parâmetros urbanísticos, não faz qualquer sentido (constituiria até um erro) utilizar os mesmos valores de índices numa construção isolada (valores líquidos, i. e., sem a consideração pelos usos de solo para além da parcela/lote) ou numa área maior (valores brutos).

RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)

Justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“*Discussão pública*”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), seguem-se as considerações sobre a eventual aceitação dos pontos constantes da exposição efetuada:

- 01** Este ponto não deverá ser tomado em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;
- 02** Este ponto deverá ser considerado, implicando verter no nº do artº 4.º do Regulamento do PGUCB, o conceito técnico de “*Quarteirão*” e a reformulação do enunciado do nº 2, do art.º 28º, do mesmo Regulamento, para que não possam subsistir dúvidas de que a Ai máxima proposta é aplicável a cada unidade de EUC, individualmente;
- 03** Estes pontos não deverão ser tomados em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;
- a**
- 08**



09 Neste ponto, deverão ser considerados:

- As modificações/supressões no grafismo de algumas situações indicadas;
- A inclusão na “Planta de zonamento” (D 01) do EUC estruturante “Estabelecimento prisional de Castelo Branco”;

10 Este ponto não deverá ser tomado em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;

11 Este ponto deverá ser considerado, com a revisão das estratégias do PGUCB e a consequente eliminação das Unidades de execução (UE) necessárias aos sistemas de execução dos PP eficazes, mas com a criação de outras (consequentes da revogação de todos os PP atualmente eficazes), implicando também uma resposta a outras participações, com a emergência da instituição da figura da Unidade de execução ((UOPG-UE), nos termos previstos pelo RJGT (artºs 147.º e 148.º), e contemplando a obrigatoriedade de prévia consulta e discussão públicas.

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

REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 588	01JUN2022	Quinta do Bosque e Lagar do Burro/Vale do Romeiro
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 1 e ZUP 6	-	A = 324 959 m ² + 119 538 m ²

SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)

O participante apresenta um conjunto de três “reclamações/sugestões” que se poderão sintetizar do seguinte modo:

- 01** O PGUCB deverá fazer coincidir as áreas e não promover duas ZUP (ZUP 1 e ZUP 6) diferenciadas, embora adjacentes, na área de intervenção do PP da Zona ZUE-W (em processo de revisão ao tempo da apresentação da pretensão);
- 02** A marcação de espaços verdes quer na “Planta de Zonamento” (D 01), quer na “Planta da estrutura de Espaços verdes” (D 08) do PGUCB, no seu entendimento, “... poderá limitar a versatilidade da morfologia urbana proposta pela revisão, sendo que o PGUCB deveria apenas garantir e fixar os parâmetros de dimensionamento de espaços, ao invés de os fixar e localizar na Planta de Zonamento, como consequência de limitar a exequibilidade da revisão PP da Zona ZUE-W...”;
- 03** É sugerido que, relativamente a toda a área do PP ZUE-W, designada no PGUCB de ZUP1 e ZUP6, “... deveria ser apenas necessária a realização de operação de loteamento, eventualmente contemplando a obrigatoriedade de consulta pública...”.

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)

- 01** O PP₃ - PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), foi aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-B, publicado no DR nº 192, IIª S-B, em 21 de agosto de 2000 com as alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 369, e publicadas no DR nº 280, IIª S, em 04 de dezembro de 2003, com um total global de 444 497 m², pelos dados do levantamento georreferenciado e homologado superiormente, que sustentou as propostas do PGUCB;

Deste modo, e porque o PP se encontra eficaz, é elementar que o PGUCB acolha o aí definido, de que fazem parte, não só os Espaços verdes (sobretudo os de utilização pública) como os Espaços de uso especial, nomeadamente os Espaços de utilização coletiva (EUC);

Constatou-se, durante a execução do PGUCB, o desequilíbrio dos índices de construção previstos entre a parcela 1 (ZUP 6) e outras parcelas, num tempo em que os processos de perequação ainda se não encontravam instituídos. As seis parcelas do PP, apresentaram os seguintes valores propostos (sem consideração dos valores relativos a edificações existentes):

1 – $\Sigma A_s = 90\,256,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 13\,320\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 22\,300\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hu}} = 109$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hc}} = 0$	$\Sigma \text{Fog} = 109$	$l_o = 0,15$	$l_u = 0,25$
2 – $\Sigma A_s = 136\,458,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 19\,803\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 67\,886\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hu}} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hc}} = 502$	$\Sigma \text{Fog} = 502$	$l_o = 0,15$	$l_u = 0,50$
3 – $\Sigma A_s = 106\,008,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 17\,096\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 38\,438\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hu}} = 100$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hc}} = 132$	$\Sigma \text{Fog} = 232$	$l_o = 0,16$	$l_u = 0,36$
4 – $\Sigma A_s = 60\,362,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 13\,852\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 50\,464\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hu}} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hc}} = 344$	$\Sigma \text{Fog} = 344$	$l_o = 0,23$	$l_u = 0,84$
5 – $\Sigma A_s = 6\,728,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 1\,700\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 6\,801\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hu}} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hc}} = 48$	$\Sigma \text{Fog} = 48$	$l_o = 0,25$	$l_u = 1,01$
6 – $\Sigma A_s = 50\,538,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 10\,146\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 37\,400\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hu}} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{\text{Hc}} = 316$	$\Sigma \text{Fog} = 316$	$l_o = 0,20$	$l_u = 0,74$

O quadro é mais evidente quanto à disparidade da proposta aprovada para o PP, quando são discriminados os parâmetros de edificabilidade por parcela (m²/Ha), ferindo deste modo o princípio da equidade (mesmo entrando em linha de conta com os valores de investimento em vias de circulação e cedências para EUC e Espaços verdes de utilização coletiva):

Parcela 1 - 2 409,3 m ² /Ha	Parcela 2 - 4 974,9 m ² /Ha	Parcela 3 - 3 626,0 m ² /Ha
Parcela 4 - 8 360,3 m ² /Ha	Parcela 5 - 10 108,5 m ² /Ha	Parcela 6 - 7 400,4 m ² /Ha

No ponto 5.5.3.3., do Capítulo 05 do PGUCB (“Edificado, património e uso do solo”), no que diz respeito à ZUP 1 (Qtª do Bosque) são explicitadas as razões para a extração da denominada “parcela 1” do PP (originando a denominada ZUP 6); esta opção permite um de dois percursos: ou a revisão separada dos dois territórios ou a execução simultânea daqueles; nada obsta a que a revisão do PP não possa ser efetuada em conjunto;

A área abrangida pelo da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), não entrou na categoria de Zona urbana consolidada (ZUC), pois, conforme o disposto no DR nº 5/2019, de 27 de setembro e da respetiva ficha I-15 de definições/conceitos (“Área urbana consolidada”), a área de intervenção não se encontra edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação (p. e., segundo o levantamento do PGUCB, para o número de fogos total de 1 551, encontravam-se construídos cerca de 251, ou seja, 16,2 %);

- 02** Relativamente também à inclusão de Espaços verdes na “Planta de Zonamento” (D 01), e na “Planta da estrutura de Espaços verdes” (D 08) – e de Equipamentos de utilização coletiva na primeira planta e na “Planta da estrutura de espaços de Equipamentos de utilização coletiva (EUC)” – D 07, recorda-se que o processo de revisão do PP da Zona ZUE-W (Qtª do Bosque) é relativamente recente (abril de 2021), iniciou-se quando o PGUCB já se encontrava numa fase adiantada do processo de



aprovação e que, sobretudo, nunca teve qualquer tipo de aprovação emitida pelas entidades externas ao município, pelo que as respetivas propostas não poderiam ser acolhidas e consideradas pela revisão do PGUCB;

A alegação de que a opção pela cartografia nas Plantas "...*poderá limitar a versatilidade da morfologia urbana proposta pela revisão, sendo que o PGUCB deveria apenas garantir e fixar os parâmetros de dimensionamento de espaços, ao invés de os fixar e localizar na Planta de Zonamento, como consequência de limitar a exequibilidade da revisão PP da Zona ZUE-W...*" afigura-se pertinente, num quadro de revisão do respetivo PP ou de estratégia diversa do PGUCB quanto às regras de definição do desenho urbano.

- 03** De entre as razões pertinentes para uma mudança de estratégias na proposta do PGUCB, salientam-se as exigências que as recentes alterações ao RJGIT (artº 199.º do DL nº 25/2021, de 29 de março e legislação complementar) impõem para a conformação com as novas disposições legais, que obrigam à revisão e alteração por adaptação dos PP, acarretando, para particulares e autarquias, custos e dilações temporais ou inexequíveis ou incomportáveis ou injustificadas – atendendo sobretudo às necessidades processuais de aprovação no âmbito urbanístico e edificatório;

É desejável que a(s) UE(s) que substitua(m) o PP da ZUE-W (Quinta do Bosque), contemple(m) nas Zonas ZUP 1 e/ou ZUP 6 as propostas do PGUCB para o local, isto é:

- Articulação urbanística, paisagística e de mobilidade com o construído atual, nas próprias ZUP 1 e ZUP 6, e com as PUE2.2, PUC7 e a ZUC 6;
- Cumprimento do disposto no PGUCB, relativamente às áreas necessárias para os EUC e EUUC;
- Idem, para os valores globais afetos aos Espaços verdes;
- Manutenção dos parâmetros urbanísticos para a globalidade da zona e cumprimento dos mecanismos de perequação;
- Desenho de via de ligação entre a ZUP 6 e a Rua da Mina ou a Rua da Mina;
- Integração da área situada entre a ZUP 6 e o PUC7;

RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGIT)

Justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º ("*Discussão pública*"), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGIT), seguem-se as considerações sobre a eventual aceitação dos pontos constantes da exposição efetuada:

- 01** Não deverá ser tomado em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita, a que a proposta de revogação do PP da Zona ZUE-W (Qtª do Bosque) por parte do PGUCB retira pertinência;
- 02** Deverão estes pontos serem tomados em consideração e ver vertida no Regulamento a proposta de não obrigação de elaboração prévia de PP, devendo tomar a Revisão do PGUCB esta opção como uma das modificações estratégicas necessárias;
- 03**

O sistema de execução do PGUCB passará assim a adotar a figura da Unidade de execução (UE), definida conforme a secção I ("*Programação e sistemas de execução*") do Capítulo V ("*Execução e indemnização*") do RJGIT, contemplando a obrigatoriedade de prévia consulta e discussão públicas.

Implica a opção por estes sistemas de execução relativamente à delimitação dos Espaços verdes e dos EUC nas plantas D 01, D 07 e D08:

- a necessidade de reformulação do nº 12, do artº 8.º do Regulamento do PGUCB quanto aos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas à implantação de Espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas – estacionamento e EUC, para que os valores daqueles espaços em cada uma das parcelas nunca sejam inferiores aos definidos pelo PP revogado – a fim de salvaguardar não só direitos adquiridos como os princípios da intervenção inicial e a manutenção de áreas de cedência pré-existentes e aplicadas em intervenções anteriores, salvaguardados os mínimos legalmente instituídos por legislação superiormente aprovada. Aliás, o próprio participante o refere na sua exposição;
- a emergência do acolhimento das novas propostas do desenho urbano estabelecidas nas UE, com a introdução, do Regulamento do PGUCB de disposições que contemplem a aceitação das referidas modificações;



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO			
REF ^a	DATA	LOCAL	
MyDoc_10 643	02JUN2022	Vários	
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES	
ZUH 1, ZUH 2, ZUP 1, ZUP 6, ZUP 5 e ZUR 3	-		
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (n.º 1, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)			
O participante apresenta uma série de sugestões e de reclamações que, no seu entender, melhorariam a revisão do PGUCB:			
01	Que o PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco seja abrangido pelo art.º 63.º (“Planos Territoriais a Observar”), ou pelo art.º 74.º (“Planos Territoriais a Revogar”) no Regulamento do PGUCB;		
02	Que o PP da Quinta da Granja/ Isabeldeiras, aprovado e ratificado em 24 de novembro de 2005, pela RCM 194/2005, publicado no DR n.º 241, I.ª S-B, em 19 de dezembro de 2005, seja revogado;		
03	Que na proposta do PGUCB, não esteja contemplado nenhum zonamento, equipamento de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e áreas afetas a atividades do sector terciário, em qualquer PP eficaz e a observar no âmbito do artigo 63.º do Regulamento do PGUCB;		
04	Que na proposta de Revisão do PGUCB, exista apenas uma UOPG que coincida na sua totalidade com a área do ex-PP da ZUE- W (ZUP1 e ZUP6), seja apenas necessário a realização de operação de loteamento, eventualmente contemplando a obrigatoriedade de consulta pública;		
05	Que para as ZUP 5 e ZUR 3, na proposta de Revisão do PGUCB, seja apenas necessário a realização de operação de		
06	loteamento, eventualmente contemplando a obrigatoriedade de consulta pública, ou que sejam apenas necessárias Unidades de Execução (UE) nos termos previstos pelo RJGT (art.ºs 147.º e 148.º).		

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no n.º 3, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	Efetivamente trata-se de um lapso no Regulamento do PGUCB, pois na versão anterior, em que se pretendia incluir no seu art.º 73.º (“Planos territoriais a alterar”) uma reformulação pontual daquele PP não aceite pela CMCB, este não foi reintegrado na listagem do art.º 63.º (“Planos territoriais a observar”). De todo o modo, o PP em causa estava contemplado na legenda da Planta de zonamento (D 01) como PP a observar;
02	Têm-se verificado, de facto, algumas situações que têm obstado à efetivação do referido PP, sobretudo pela existência de grandes problemas na implementação e de execução das obras de urbanização (processos de loteamento) com que os diversos proprietários (num total de 10) se deparam, pelas mais variadas razões, apesar da vontade de alguns, que os 17 anos decorridos desde a sua aprovação, sem qualquer alteração na ocupação da área de intervenção do PP; Por outro lado, deve-se atender ao seguinte: - Necessidade de definição urbana desta ZU, devido à localização privilegiada na urbe (entrada ponte na cidade) e de articulação com as áreas envolventes (nomeadamente a sul – Qt.ª das Violetas); - Às exigências que as recentes alterações ao RJGT (art.º 199.º do DL n.º 25/2021, de 29 de março e legislação complementar) impõem para a conformação com as novas disposições legais, que obrigam à revisão e alteração por adaptação dos PP, acarretando, para particulares e autarquias, custos e dilações temporais ou inexequíveis ou inoportunos ou injustificadas – atendendo sobretudo às necessidades processuais de aprovação no âmbito urbanístico e edificatório; - A existência de várias participações que invocam igualmente a revogação deste PP; - À possibilidade, com vinculação dos respetivos proprietários, do recurso da figura da Unidade de Execução prevista no RJGT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGUCB e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública, nos termos legais em vigor;
03	A revisão – se necessária for, de um PP, não implica a necessidade de reelaboração imediata do PU (de revisão obrigatória após dez anos) pois o PP substitui, na sua área de intervenção, o PU. Se a delimitação dos Espaços verdes de utilização coletiva, dos equipamentos de uso especial (sobretudo EUC) e áreas afetas a atividades do sector terciário fosse retirada, a transformação do espaço urbano ficaria completamente desregada, i. e., desordenada (contrariando o disposto pelo RJGT.;
04	O PP da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), foi aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-B, publicado no DR n.º 192, II.ª S-B, em 21 de agosto de 2000 com as alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração n.º 369, e publicadas no DR n.º 280, II.ª S, em 04 de dezembro de 2003, com um total global de 444 497 m ² , pelos dados do levantamento georreferenciado e homologado superiormente, que sustentou as propostas do PGUCB; Constatou-se, durante a execução do PGUCB, o desequilíbrio dos índices de construção previstos entre a parcela 1 (ZUP 6) e outras parcelas, num tempo em que os processos de perequação ainda se não encontravam instituídos. As seis parcelas do PP, apresentaram os seguintes valores propostos (sem consideração dos valores relativos a edificações existentes):



1 – $\Sigma A_s = 90\,256,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 13\,320\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 22\,300\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hu} = 109$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hc} = 0$	$\Sigma \text{Fog} = 109$	$l_o = 0,15$	$l_u = 0,25$
2 – $\Sigma A_s = 136\,458,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 19\,803\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 67\,886\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hu} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hc} = 502$	$\Sigma \text{Fog} = 502$	$l_o = 0,15$	$l_u = 0,50$
3 – $\Sigma A_s = 106\,008,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 17\,096\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 38\,438\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hu} = 100$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hc} = 132$	$\Sigma \text{Fog} = 232$	$l_o = 0,16$	$l_u = 0,36$
4 – $\Sigma A_s = 60\,362,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 13\,852\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 50\,464\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hu} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hc} = 344$	$\Sigma \text{Fog} = 344$	$l_o = 0,23$	$l_u = 0,84$
5 – $\Sigma A_s = 6\,728,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 1\,700\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 6\,801\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hu} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hc} = 48$	$\Sigma \text{Fog} = 48$	$l_o = 0,25$	$l_u = 1,01$
6 – $\Sigma A_s = 50\,538,00\text{ m}^2$	$\Sigma A_i = 10\,146\text{ m}^2$	$\Sigma A_c = 37\,400\text{ m}^2$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hu} = 0$	$\Sigma \text{Fogos}_{Hc} = 316$	$\Sigma \text{Fog} = 316$	$l_o = 0,20$	$l_u = 0,74$

O quadro é mais evidente quanto à disparidade da proposta aprovada para o PP, quando são discriminados os parâmetros de edificabilidade por parcela (m^2/Ha), ferindo deste modo o princípio da equidade (mesmo entrando em linha de conta com os valores de investimento em vias de circulação e cedências para EUC e Espaços verdes de utilização coletiva):

Parcela 1 - 2 409,3 m^2/Ha	Parcela 2 - 4 974,9 m^2/Ha	Parcela 3 - 3 626,0 m^2/Ha
Parcela 4 - 8 360,3 m^2/Ha	Parcela 5 - 10 108,5 m^2/Ha	Parcela 6 - 7 400,4 m^2/Ha

No ponto 5.5.3.3., do Capítulo 05 do PGUCB (*“Edificado, património e uso do solo”*), no que diz respeito à ZUP 1 (Qtª do Bosque) são explicitadas as razões para a extração da denominada *“parcela 1”* do PP (originando a denominada ZUP 6); esta opção permite um de dois percursos: ou a revisão separada dos dois territórios ou a execução simultânea daqueles: nada obsta a que a revisão do PP não possa ser efetuada em conjunto;

A opção pela *“extração”* da parcela 1 (originando a denominada ZUP 6), permite um de dois percursos: ou a revisão separada dos dois territórios ou a execução simultânea daqueles; nada obsta a que a revisão do PP não possa ser efetuada em conjunto;

05 As ZUP 5 e ZUR 3 constituem áreas com géneses, modelos de ocupação e realidades distintas;

06

Na ZUP 5 (ponto 5.5.3.3., do Capítulo 05 do Relatório do PGUCB, *“Edificado, património e uso do solo”*) os parâmetros urbanísticos propostos situam-se nos valores, para o l_o , de $\leq 0,20$ e $\leq 0,30$ e para o l_u , de $\leq 0,30$ e $\leq 0,50$, sendo os primeiros de cada par, aos referentes a valores globais brutos e os segundos para quarteirão ou edifícios *de per si*, não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 6 ou ultrapassar a cota dos 406,0 m; é ainda permitida a edificação de 2 construções por prédio, integradas no tipo de construção existentes; são permitidos os usos habitacional, comercial e de serviços. No artº 23.º do Regulamento do PGUCB encontram-se explicitados os limites para a edificação dos espaços afetos a atividades do sector terciário;

Zona urbana com uma infraestruturização deficiente, ausência de um sistema de circulação ou de qualquer estrutura de zona urbana consolidada, constituindo-se como uma área desorganizada de espaços periurbanos, esparsamente urbanizados, com uma ocupação de carácter urbano-rural e de instalações industriais em estado de degradação adiantado e com a permanência de usos agrícolas, entrecruzados com outros usos urbanos incipientes. Dever-se-á preceder à ocupação do território, com um desenho urbano muito cuidado, através da elaboração de Unidades de execução (UE) nos termos previstos pelo RJGT (artºs 147.º e 148.º);

Na ZUR 3 (ponto 5.5.3.2., do Capítulo 05 do Relatório do PGUCB, *“Edificado, património e uso do solo”*) os parâmetros urbanísticos propostos situam-se nos valores, para o l_o , de $\leq 0,15$ e $\leq 0,30$ e para o l_u , de $\leq 0,25$ e $\leq 0,50$, sendo os primeiros de cada par, aos referentes a valores globais brutos e os segundos para quarteirão ou edifícios *de per si*, não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 3; é ainda permitida a edificação de 2 construções por prédio, integradas no tipo de construção existentes; são permitidos os usos habitacional, comercial e de serviços. No artº 23.º do Regulamento do PGUCB encontram-se explicitados os limites para a edificação dos espaços afetos a atividades do sector terciário;

Zona urbana de génese ilegal (AUGI), com o uso dominante de habitação unifamiliar, caracterizada sobretudo por um tecido urbano reticulado, com lotes de pequena dimensão no seu núcleo e de grande dimensão na sua periferia sul e nascente, quarteirões quadriláteros bem definidos e enquadrados por vias ortogonais, com uma extensão e quantificação com uma expressão significativa. Dever-se-á preferir um sistema de execução baseado na apresentação de propostas de obras de urbanização (loteamento) – o que historicamente sempre constituiu o seu processo dominante de ocupação do território, para além do da submissão de projetos ou individuais ou de divisão de parcelas em dois lotes (destaques), levando a que a estratégia recomendável seja a da inclusão das figuras previstas no RJUE (obra de loteamento), com aprovação obrigatória apenas após prévia consulta pública para as parcelas com áreas de significativa relevância urbanística.

RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)

Justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (*“Discussão pública”*), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), seguem-se as considerações sobre a eventual aceitação dos pontos constantes da exposição efetuada:

01 Deverá este ponto ser tomado em consideração com a inclusão do PP da Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco no art.º 74.º (*“Planos Territoriais a Revogar”*);



- 02** Deverá este ponto ser tomado em consideração e ver vertida no Regulamento a proposta de revogação do PP da Quinta da Granja/Isabeldeiras;
- 03** Este ponto não deverá ser tomado em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;
- 04** Deverão estes pontos ser tomados em consideração, com a diferenciação para a ZUP 5 e para a ZUR 3 nas opções de aprovação obrigatória, no primeiro caso, pela figura da Unidade de execução (UE), nos termos previstos pelo RJIGT (artºs 147.º e 148.º), através da necessária e prévia discussão pública, e no segundo caso, a partir de obras de loteamento, apenas após prévia consulta pública para parcelas com áreas de significativa relevância urbanística;
- 05**

Em ambos os casos, com a obrigação do respeito pelos objetivos definidos pelo PGUCB e com sujeição ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as ZU's. Estas considerações deverão ser vertidas no Regulamento do PGUCB.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 654	31MAI2022	Quinta da Pipa (norte)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUC 8	-	A = 27 661 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	O participante, após efetuar o seu historial do desenvolvimento de situações ocorridas na década de 90 e constatar a desclassificação da sua parcela - sem a obrigatoriedade de se submeter ao regime da RAN -, propõe a revisão e o consequente aumento dos parâmetros urbanísticos de construção e a preservação do património existente, também reclama da proposta do PGUCB para a sua ocupação maioritária por Lago integrado.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>O conteúdo do 2º parágrafo da exposição (fracionamento da propriedade em 1999?) é confuso, uma vez que o lote em causa era o resultado da aplicação do disposto na Revisão do PP da Quinta da Pipa, aprovado por Despacho de 27 de abril de 1995, publicado no DR nº 13, IIª S, em 16 de janeiro de 1996, ou seja, três anos antes da data mencionada;</p> <p>Para o prédio em questão, é proposto no PGUCB, que o uso de solo seja afeto a Espaço verde de proteção e enquadramento;</p> <p>O prédio situa-se em zona a excluir da Reserva ecológica Nacional - RAN (parecer da DRAPC, ao abrigo do nº 1, do artº 10.º, do DL nº 199/2015, de 16 de setembro, na ata da reunião de concertação de 15ABR2021), que informa taxativamente (nº 2, do artº 26º do Regulamento do PGUCB, “Disposições comuns”), ter suporte legal para emitir parecer favorável à proposta de exclusões da RAN, dado que, conforme regulamentado no PGUCB, “... Os Espaços verdes de utilização coletiva, enquanto não afetos ao uso previsto, podem ter utilização de agricultura urbana.” Mais se acrescenta que “dado que... as ,..., exclusões ,..., se manterão em espaço verde (de proteção e enquadramento ou de PUE (como é o caso), tendo em consideração que o regulamento também salvaguarda a sua utilização agrícola, a DRAPC tem suporte legal para emitir parecer favorável à proposta de exclusões da RAN apresentada para a revisão do PGIUCB.»;</p> <p>A área do prédio continua a encontrar-se afeta ao regime da REN (recurso ecológico, pertencente à EEM) e contém leito de curso de água principal/cabeceira de linha de água (recurso hídrico) – ver Planta de condicionantes (D 02) e Carta militar da zona (nº 292, de Castelo Branco) – linha de talvegue de 1ª ordem, onde é assim classificada;</p> <p>Os Espaços verdes de proteção e enquadramento têm o respetivo regime constante do art.º 32.º do Regulamento do PGUCB e a sua justificação (especialmente os terrenos ao longo da Ribeira da Pipa) no Relatório do PGUCB, constituindo elementos essenciais para o equilíbrio ecológico, paisagístico e do ambiente urbano (um dos objetivos especificados pelo RJGT);</p> <p>De acordo com o estipulado no artº 154.º do DL nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT) e pelo Regulamento do PGUCB, que no nº 17 do artigo 8.º institui para as áreas de Espaços verdes de proteção e enquadramento e Espaços de uso especial, como condição da denominada Reserva de solo, um período máximo de dez anos;</p> <p>A denominação “Lago integrado” não se constitui, de per si, e de acordo com o RJGT, como uma classificação de solo;</p> <p>Eventuais negociações para estabelecimento de futuros usos do solo não deverão ser avaliadas no âmbito da participação pública de um PGU.</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), não deverá a participação ser tomada em consideração, pelos motivos expostos na ponderação, continuando com o uso de solo proposto para Espaço verde de proteção e enquadramento.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 656	02JUN2022	-
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
-	-	-
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
O participante apresenta várias sugestões para alteração do Regulamento do PGUCB, a saber:		
01	Eliminação do nº 3 do artº 8.º, em que contesta a elaboração e a constituição da lista aberta de edificações a preservar incluídas no Relatório do PGU e a proposta de condicionamento de futuras intervenções;	
02	Retificação de um lapso no início do nº 9 do artº 8.º e apresentação de dúvida sobre a possibilidade de realização de OGR a localizar na ALECB;	
03	Proposta de retirada do termo “exploração” de postos de abastecimento de combustíveis, uma vez que já existem nas ZUM e ZUC, atualmente, postos em atividade (nº 11 do artº 8.º);	
04	Proposta de eliminação do nº 7 do artº 11.º, onde consta a obrigatoriedade de cobertura em telha cerâmica nas ZUH;	
05	Proposta de retificação do nº 5 do artº 16.º, relativo ao quadro com os valores máximos de construção nas ZUC;	
06	Proposta de eliminação do nº 6 do artº 16.º, onde consta o critério para opção quanto aos valores máximos de construção nas ZUC;	
07	Proposta de inclusão no nº 1 do artº 22.º, relativo à ALECB, das disposições relativas às OGR;	
08	Proposta de eliminação dos nº 10 e 11, do artº 22.º, onde consta o critério para o compasso máximo da plantação de espécies arbóreas nas vias públicas e no critério da relação entre o número mínimo de árvores a plantar e o número de lugares do estacionamento/parqueamento públicos;	
09	Contesta-se o limite das áreas de implantação dos EUC, nos PUE 2, propondo o respetivo incremento de 2 500 m ² para 5 000 m ² (nº 2 do artº 28.º);	
10	Proposta de eliminação do artº 34.º, onde consta a obrigatoriedade de proteção aos núcleos arborizados;	
11	Proposta de eliminação da alínea b) do nº 2 do artº 38.º, onde consta a identificação dos Espaços de equipamento (EUC), Espaços urbanos de utilização coletiva (EUUC) e Lagos integrados – “Identificação”;	
12	Comentário ao artigo 52.º do Regulamento (“Ciclovias”);	
13	Proposta de eliminação do artº 61.º, onde consta a obrigatoriedade da elaboração de PP e de UOPG-PP, para algumas ZU’s;	
O participante também refere várias sugestões para alteração da Planta de zonamento do PGUCB:		
14	Não concordância de uma parte da proposta de traçado da VUP 1, na zona da Qtª da Granja;	
15	Não concordância com o traçado da VUP 1, na ligação proposta entre a Av. Prof. Egas Moniz e a EN 3;	
16	Não concordância com a não proposta de demolição de construções muito degradadas na ZUC 9, junto à Rotunda Europa e não inclusão do terreno no PUE 2.2;	
17	Discordância com a existência de um jardim público proposto entre a Av. Infante de Sagres e o Monte do Índio, devendo aquele ser substituído por uma via que efetuasse a ligação daquela via com a Avenida Afonso de Paiva;	
18	Discordância com a inclusão dos espaços verdes de utilização coletiva na Planta de zonamento quando se encontram contemplados na Planta D 08 (“Planta de Estruturas de Espaços verdes”).	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	A cidade de Castelo Branco – com exceção do casco urbano histórico, apresenta um <i>déficit</i> de elementos arquitetónicos de qualidade sobretudo históricos (incluindo o último centénio), pelo que ainda se torna mais imperioso a preservação e o



cuidado adequados na intervenção dos poucos elementos que restam e o respeito pelos projetos de; o facto – não totalmente seguro e sustentado, da obrigatoriedade da elaboração de projetos por arquitetos, não retira nem exclui a necessidade do estabelecimento de normativas para intervenções: a comprová-lo poder-se-ão referir os regimes jurídicos existentes (por exemplo, o RJGT, o RJUE ou o RGEU);

Para além do trabalho de levantamento de todos os edifícios da cidade da equipa autora do plano, o que já se afiguraria adequado no exercício das suas competências no quadro de uma revisão de um PU, também serviu de base às opções de qualificação, não só a consulta do “*Mapa de Arquitetura da Cidade de Castelo Branco - Arquitetura de autor*”, de 2003, elaborado por vários arquitetos, com o financiamento da CMCB, OA, POLIS, CCDRC e outras entidades como a leitura de algumas publicações sobre o património histórico de Castelo Branco, devidamente elencadas no “Capítulo 00” do Relatório do PGUCB;

- 02 Trata-se sem dúvida de um lapso que será corrigido; quanto à dúvida, afigura-se-nos que a resposta a essa possibilidade se encontra bem explícita no corpo do artigo;
- 03 O ponto em causa apenas remete essa situação e impedimentos, para eventuais propostas de futuros postos ou a sua reabertura, não se aplicando aos existentes (nas ZUH, ZUM e ZUC) pretendendo a médio/longo prazo, retirar estas unidades do casco urbano mais densamente ocupado, como medida securitária e contribuinte para uma maior fluidez da circulação viária;
- 04 Este ponto já se encontrava referenciado para alteração, dado que o princípio original da proposta, se destinava apenas a edifícios de acompanhamento (sintagmáticos), que são destinados maioritariamente ao uso habitacional e não a edifícios estruturantes, sobretudo destinados a EUC (paradigmáticos);
- 05 A retificação do lapso – que já tinha sido detetado, já foi efetuada, sendo eliminado o registo “...n.º 1, do Art.º 16.º” e substituído por “...n.º 1, do presente artigo.”;
- 06 O ponto n.º 6 do art.º 16.º destina-se a estabelecer a hierarquia da necessária manutenção da morfotipologia e enquadramento da ZUC sobre os valores máximos de construção nas ZUC constantes do quadro do n.º 5 do mesmo artigo, quando e se surgirem pequenas discrepâncias por defeito, sobretudo na definição da cêrcea, que deve ser submetida à moda do número de pisos ou de alturas dos edifícios adjacentes;
- 07 As normativas em causa encontram-se no n.º 9, do art.º 8.º, “*Disposições comuns*”, tendo sido aprovadas quer pela CCDRC e pela Direção-Geral da Energia;
- 08 Face às alterações climáticas gravosas que se avizinhm, constituem estes pontos mais uma desejável e imprescindível proposta para tornar o espaço público um local mais ameno e sombreado, portanto mais amigo do cidadão; os textos relativos a estas opções e às previsões sustentadas dos cenários futuros do clima e das necessidades de transformação do espaço público, sobretudo nas vias de circulação pedonal, encontram-se, sobretudo, no n.º 3.4. do *Capítulo 03 (“Caracterização biofísica”)*, no *Capítulo 07 (“Ambiente urbano”)* e nos n.º 8.3. e 8.11. a 8.14. do *Capítulo 08 (“Infraestruturas e sistemas”)* do Relatório do PGUCB;
- 09 Como princípio da diferenciação (níveis 1 e 2) entre os Parques urbanos estruturantes (PUE), foi fundamental a perceção da necessidade de adequação da escala do valor de implantação pretendido face às dimensões (superfície e perímetro) e características geomorfológicas; daí o estabelecimento das PUE 2, que iriam, essas sim, condicionar e limitar o uso fruto dos parques pelos cidadãos – objetivo prioritário –, complementando a existência do PUE 1, este com uma escala que permite outro tipo de intervenções. Também existem exigências prioritárias, neste tipo de parque urbano, pelo menos, de regularização microclimática (temperatura, humidade, carga elétrica, nebulosidade, ventos e brisas – através do estabelecimento de limites aerodinâmicos alargados, insolação e luminosidade), de termorregularização, de controle da humidade e das radiações solares e de integração e enquadramento;

A título de exemplo, seguem-se áreas de implantação de EUC existentes e previstos como núcleo inicial do futuramente denominado Projeto do Parque Urbano da Quinta do Jardim (composto inicialmente pelo Museu da Cerâmica “Manuel Cargaleiro”, pelo planetário e por um Centro de Ciência Viva), onde se demonstra a boa adequação da escala que a área de implantação individual (*Ai*) proposta no Regulamento do PGUCB para os equipamentos previstos traduzem:

- MAAT (Lisboa) – Distribuídos por 3 pisos: Galeria oval – $Ai = 800 \text{ m}^2$ (piso 0); galeria principal (piso -1) – $Ai = 1005 \text{ m}^2$; *Video Room* – $Ai = 600 \text{ m}^2$ e *Project Room* – $Ai = 600 \text{ m}^2$; o valor global para a *Ai* é de $2\,200 \text{ m}^2$ e para a *Ac* de $3\,000 \text{ m}^2$;
- Museu Cargaleiro (CB) 1 – $Ai = 635 \text{ m}^2$; Museu Cargaleiro (CB) 2 – $Ai = 290 \text{ m}^2$;
- Planetário da Marinha, em Lisboa, $Ai = 710 \text{ m}^2$ (octógono envolvente, $Ai = 1\,512 \text{ m}^2$ – planetário incluído - e corpo do espaço de exposições, $Ai = 891 \text{ m}^2$)
- Planetário de Buenos Aires (elipse) – $Ai = 490 \text{ m}^2$ (conjunto onde se encontra integrado, $Ai = 960 \text{ m}^2$)
- Planetário do Porto (com cinema imersivo) – $Ai = 505 \text{ m}^2$;
- Hemisférico (Valência) - $Ai = 2\,750 \text{ m}^2$;



- Centro Ciência Viva da Floresta (Proença-a-Nova/Moitas) – 1044 m²;
- Centro Ciência Viva de Coimbra – 2368 m² + 440 m² (Livraria);
- Centro Ciência Viva de Guimarães – 1130 m² (29x16+10x17+31x16);
- Centro Ciência Viva/Galeria da Diversidade (Jardim Botânico do Porto) – 910 m²

- 10** Os núcleos arborizados constituem elementos simbólicos, patrimoniais e imagéticos fundamentais, não só para o equilíbrio biológico de uma urbe (especialmente no território da charneca albicastrense, onde se insere a cidade de Castelo Branco), como para a sua qualidade ambiental, portanto, pelo menos, de conforto de vivência plena. Não consta no artº 34º qualquer menção particular a oliveiras, mas sim a espécies arbóreas. Por outro lado, o DL 120/86, de 28 de maio, estabelece o regime de arranque e corte de oliveiras;
- 11** A estrutura de um Regulamento – que a par das plantas de zonamento e de condicionantes constitui o conteúdo documental a publicar em Diário da República, obriga a que haja uma correspondência entre estas 3 peças. Apesar de se salvaguardar que os Lagos integrados não constituem *de per si* uma classe na classificação de solos, deverão estar contemplados como indicação da ocupação e uso do solo para contemplação no futuro projeto dos Parques urbanos, pelo menos na “Planta da estrutura de espaços de Equipamentos de utilização coletiva (EUC)” – D 07;
- 12** O nº 1, do artº 52.º (“Rede ciclovária”) do Regulamento do PGUCB estabelece as ciclovias como “...espaços de desenvolvimento linear, ..., de estrutura aberta...”, o que materializa e reforça o enunciado no ponto 8.12. (“Rede ciclovária”) do Capítulo 08 (“Infraestruturas e sistemas”);
- 13** Quanto à exposição apresentada, são de elencar, de entre outras razões pertinentes possíveis:
- As exigências que as recentes alterações ao RJGIT (artº 199.º do DL nº 25/2021, de 29 de março e legislação complementar) impõem para a conformação com as novas disposições legais, que obrigam à revisão e alteração por adaptação dos PP, acarretando, para particulares e autarquias, custos e dilações temporais ou inexecutáveis ou inoportunos ou injustificadas – atendendo sobretudo às necessidades processuais de aprovação no âmbito urbanístico e edificatório;
 - Existência de várias participações que invocam igualmente a revogação do PP ou de UOPG-PP e a respetiva eliminação da sua obrigatoriedade;
 - A possibilidade, com vinculação dos respetivos proprietários, ao recurso da figura da Unidade de Execução (UE) prevista no RJGIT (correspondente no plano às zonas delimitadas como UOPG-PP), sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PGUCB para cada uma das ZU’s e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública, nos termos legais em vigor;
- 14** A proposta de abertura de vias num PU constitui um instrumento fundamental para, entre outras razões fundamentais, o ordenamento do território e para organização hierarquizada e articulada da mobilidade em geral e viária em particular num
- 15** aglomerado, que geram, quase sempre, para a respetiva implementação, necessidades de retificação ou abertura de traçados;
- Nos pontos 8.3.1 e 8.3.2, do Capítulo 08 (“Infraestruturas e sistemas”) do Relatório do PGUCB, é explicitada a necessidade de abertura do troço de cerca de 260 m de ligação entre a Av. Prof. Dr. Egas Moniz e a EN3, através de um entroncamento, libertando a Estrada de Montalvão que não apresenta perfil transversal e estrutura de servidões para constituir uma das 5 principais entradas/saídas da cidade;
- Quanto ao logradouro referido, também constam no Capítulo 08 (“Infraestruturas e sistemas”) do Relatório do PGUCB, as razões desta opção tomada apesar da ponderação de danos em propriedades particulares – embora neste caso de dimensões reduzidas: num prédio com a área total de 1 857,6481 m², a área necessária em causa é de 464,097 m², (25%) no extremo sul do lote, de configuração alongada e onde não se localiza qualquer construção ou anexo;
- A via de ligação referida entre a ZUP 4 e a ALECB (através do PUE 1 até ao nó N28, situado na EN 3), por se tratar de uma via de distribuição geral de nível 2, encontra-se representada apenas na “Planta de traçado de redes de circulação” (D 09);
- 16** Na Planta D 07 (“Planta de Estruturas de Espaços de EUC”), as parcelas onde se situam os edifícios em ruína, encontram-se classificadas como espaço incluído nos denominados EUC, a integrar ou não no PUE 2.2, dependendo do futuro projeto específico para esta área; o facto de não se encontrarem contempladas na “Planta de zonamento” (D 01), deve-se ao facto de não constituírem equipamentos estruturantes;
- Pela sua localização de adjacência em relação ao PUE 2.2, poderão em qualquer estudo ou proposta serem incluídos naquele Parque urbano;
- 17** Para além do interesse da proposta de um jardim público para usufruto total da população e da sua complementaridade com o Parque infantil do Monte do Índio, devido às condições topográficas é completamente desadequado efetuar a ligação entre as duas vias – ausência de condições técnicas, para além da consequente destruição do microssistema de espaços públicos de verde de utilização coletiva de qualidade já existente;
- 18** A inclusão nas duas plantas – especialmente na “Planta de zonamento” (D 01), deve-se ao facto de os Espaços verdes de utilização coletiva mencionados se encontrarem já realizados (bem como os EUC) e terem sido propostos em PP eficaz, o



que os transforma em Espaços de solo classificado a respeitar, e, portanto, de contemplar e cartografar na planta principal do PGUCB.

RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)

Justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (*"Discussão pública"*), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), seguem-se as considerações sobre a eventual aceitação dos pontos constantes da exposição efetuada:

- 01 Este ponto não deverá ser tomado em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;
- 02 A devida correção do lapso (no nº 9 do artº 8.º) e as reformulações necessárias referidas na ponderação para clarificar possíveis dúvidas, serão vertidas no Regulamento do PGUCB;
- 06
- 07 Estes pontos não deverão ser tomados em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;
- a
12
- 13 A participação deverá ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento a sua proposta de eliminação da obrigatoriedade prévia de PP's (ou na modalidade de UOPG-PP's) nos sistemas de execução do PGUCB, adotando-se a figura da Unidade de execução (UE) e respetivo processo de aprovação previstos pelo RJIGT (artºs 147.º e 148.º), enquadrada nos parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada uma das ZU's e sujeitando a respetiva aprovação à prévia consulta pública, nos termos legais em vigor;
- 14 Estes pontos não deverão ser tomados em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita.
- a
18



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 661	03JUN2022	Quinta do Olival do Burgo
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 9 e outra, exterior ao PGUCB	-	A = ? m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	O participante apresenta uma proposta de inclusão no perímetro urbano do PGUCB, da totalidade um seu prédio, adjacente à ZUR 9 (a norte), invocando a existência de infraestruturas.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Do prédio, já se localizam dentro do perímetro urbano do PGUCB, duas parcelas: uma com 1341,7007 m² (que confronta com a EN 233, no prolongamento da Rua da Graça, na saída noroeste da cidade – Estrada do Salgueiro) e outra com 1142,4546 m², num total de 2484,1553 m² (dados retirados do levantamento do PGUCB, uma vez que o participante não apresenta nenhum documento com a totalidade do prédio);</p> <p>O levantamento georreferenciado e homologado para execução da proposta do PGUCB abrange apenas parte do prédio em questão;</p> <p>Estabilização dos limites do PGUCB entre a versão de 1991 e a atual é uma necessidade e um objetivo, também atendendo à impossibilidade de uma justificação sustentada para a expansão do perímetro urbano;</p> <p>O PDMCB foi aprovado e ratificado em 16-06-1994, pela RCM 66/94 e publicado no DR nº 185, Iª S-B, em 11-08-1994;</p> <p>O PDMCB em revisão, deverá definir os termos e condições de ocupação deste prédio, embora os valores propostos no atual PDMCB para esta área sejam similares aos definidos pelo PGUCB para as ZU's localizadas na orla interior do perímetro urbano adjacente a este (ver ZUR 3 e ZUR 5);</p> <p>Os valores propostos de ocupação urbana da ZUR 9 situam-se nos valores, para o l_o, de $\leq 0,15$ e $\leq 0,30$ e para o l_u, de $\leq 0,40$ e $\leq 0,50$, sendo os primeiros de cada par, aos referentes a valores globais brutos e os segundos para quarteirão ou edifícios <i>de per si</i>, não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 3;</p> <p>Apesar da infraestruturização em água, saneamento (parte do prédio) e energia elétrica, ao longo dos estreitos caminhos existentes, não se encontram vias em condições de circulação nos dois sentidos nem qualquer estrutura de zona urbana consolidada, constituindo-se como uma área periurbana, com uma ocupação de carácter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas.</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Apesar de ficar justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“<i>Discussão pública</i>”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), não deverá a participação ser tomada em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;</p> <p>Esta pretensão poderá ser ponderada, de futuro, no âmbito da revisão do PDMCB aquando do respetivo período de discussão pública, que terá lugar no processo de aprovação daquele plano.</p>



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10847	02JUN2022	Quelha da Polida
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 5	39, 832312 N, - 7,497943 O	A = 81,5 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	Solicita a participante que, para legalização de um edifício com 3 pisos, construído há mais de 30 anos, de que é proprietária, o I_o do seu prédio seja aumentado de 0,2 para 1,0 (cinco vezes), o mesmo sucedendo para o I_u , de 0,5 para 3,0 (seis vezes), tendo em vista o cumprimento daquele desiderato.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>As normas, como as leis em geral num estado de direito, deverão ter um carácter geral e abstrato, não podendo diminuir ou aumentar a extensão e o alcance dos seus conteúdos a fim de corresponder a interesses individuais, que não os gerais, e não podem ter efeito retroativo;</p> <p>No caso de uma habitação individual isolada ou geminada, o I_o aplicável, segundo o Regulamento do PGUCB, não é de 0,2, mas de 0,3;</p> <p>Para aplicar os índices propostos pela participante, a ZUP 5 ($A_s = 293\ 932\ m^2$) veria os seus valores globais aumentados em cerca de 235 146 m² (para o I_o) e 734 830 m² (para o I_u), a que corresponderia, segundo os padrões da ZU, a cerca de mais 1 750 fogos do que o PGUCB propõe, o que é, entre outras razões, não só inaceitável para as necessidades de construção de Castelo Branco, mesmo a muito longo prazo, como constituiria uma quebra do princípio da equidade;</p> <p>De qualquer modo, a legalização do imóvel poderá ser requerida nos termos e condições do nº 16, do artº 8.º (“Disposições comuns”) do Regulamento do PGUCB: «As construções participadas à matriz em data anterior a 1992, mediante entrega de comprovativo à Câmara Municipal, estão sujeitas ao processo de licenciamento previsto no Regime jurídico da Urbanização e edificação (RJUE) e às mesmas não se aplicam os coeficientes de ocupação do solo definidos para a respetiva ZU, sendo apenas permitidas obras de ampliação, até ao limite de 30 m² por parcela, desde que não sejam alteradas as características construtivas dos edifícios, e as mesmas se destinem à salvaguarda da melhoria das condições de segurança e de salubridade»;</p> <p>O referido artigo do PGUCB (possibilidade de legalização de edificações), vem reafirmar o disposto no artº 9.º-A, na alteração introduzida ao PGU publicada no DR, 2ª série, nº 236, de 12 de dezembro de 2011, que teve como objetivo intervir em zonas não abrangidas por PP.</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	Evidenciada a justificação da inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), não deverá a participação ser tomada em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita, sobretudo pelo disposto no artº 9.º-A, na alteração introduzida ao PGU publicada no DR, 2ª série, nº 236, de 12 de dezembro de 2011.



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10848	02JUN2022	Rua da Mina
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 5	39, 832855 N, - 7,496411 O	A = 722,0 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	Solicita a participante que, para possibilitar a construção de um edifício substituindo o atual de que é proprietária, com 2,5 pisos, nas condições de igual alinhamento e cêrcea (continuando a moda de 5 edificações de habitação coletiva e comércio, com 5/6 pisos - total de 52 fogos e 5 unidades de comércio, do encontro da Rua da Mina e da Av. da Europa), o <i>l_o</i> do seu prédio seja aumentado de 0,2 para 0,5 (cinco vezes), o mesmo sucedendo para o <i>l_u</i> , de 0,5 para 2,5 (cinco vezes), tendo em vista o cumprimento daquele desiderato.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>As normas, como as leis em geral num estado de direito, deverão ter um caráter geral e abstrato, não podendo diminuir ou aumentar a extensão e o alcance dos seus conteúdos a fim de corresponder a interesses individuais, que não os gerais, e não podem ter efeito retroativo;</p> <p>No caso presente, o <i>l_o</i> aplicável, segundo o Regulamento do PGUCB, seria de 0,2, e não de 0,3 e o <i>l_u</i> seria de 0,3, e não de 0,5 e ao prédio deveria ser aplicada – por falta de PP, a figura da Unidade de execução (UE), nos termos previstos pelo RJIGT;</p> <p>De todo o modo, é aplicável o disposto na alínea c), do nº 3 do artº 20.º do Regulamento do PGUCB:</p> <p>2 - Nas ZUP, as obras de construção, a definição de novos alinhamentos principais e de novos arruamentos ou obras de urbanização que impliquem a abertura de novos arruamentos, apenas são permitidos através de operações de loteamento ou após a aprovação da respetiva UOPG-PP, nos termos do presente artigo.</p> <p>3 - Excetuam-se, do disposto no número anterior:</p> <p>a) “...”</p> <p>b) “...”</p> <p>c) Na ZUP 5, obras de construção de até 2 edificações por prédio, integradas no tipo de construções existente;</p> <p>No entanto, o artigo matricial em causa corresponde a uma área residual na sequência da construção dos edifícios contíguos (resultantes de uma operação de loteamento), pelo que a aprovação de uma construção particular com parâmetros urbanísticos superiores aos dos lotes adjacentes (Rua da Graça/Avenida da Europa) o beneficiaria perante os demais proprietários da ZUP 5, ferindo o princípio da equidade (perequação).</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Evidenciada a justificação da inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), não deverá a participação ser tomada em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;</p> <p>Contudo, o participante poderá, em conjunto com os restantes proprietários das parcelas limitrofes, apresentar um projeto integrado de reabilitação urbana, dentro dos limites dos parâmetros definidos para a ZUP 5 pelo PGUCB, acompanhando o alinhamento dos outros edifícios, com o máximo de 5 pisos, a cêrcea igual ao do edifício de gaveto adjacente (a norte – Lote nº 2 - ? e não a sul), e continuando o recuo do mesmo edifício de gaveto (23,9 m ao eixo do separador central da Rua da Mina), nos pisos superiores e do percurso pedonal do piso térreo, podendo este conter comércio.</p>



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_11 372	14JUN2022	Quinta da Polida
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUP 5 e ZUMC	-	A = 40 048 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	O participante vem solicitar que seja dado andamento à sugestão apresentada em 26JUN2018, à CMCB, a qual não teria sido considerada, e que consta não só em terminar com a obrigatoriedade de elaboração prévia de Plano de pormenor (PP) para a ZUP 5, como apresentar a sua pretensão de autorização para a construção de um estabelecimento comercial com uma área de venda superior a 2 000 m ² , para além de uma ocupação com edificado destinado a habitação, atividades comerciais e serviços.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>O prédio em questão reparte-se entre duas Zonas urbanas (ZU): a ZUP 5 (Zona urbana planeada da Bela Vista/Bairro da Mina) e a ZUMC (Zona urbana do Monte do Castelo), cujos regimes e parâmetros urbanísticos são regulamentados pelos artºs 19º e 20º, para o primeiro caso e artºs 35º e 36º, para o segundo, de acordo com o Regulamento do PGUCB;</p> <p>Na área da ZUP 5 (ponto 5.5.3.3. do Capítulo 05 do Relatório do PGUCB, “Edificado, património e uso do solo”) os parâmetros urbanísticos propostos situam-se nos valores, para o l_o, de $\leq 0,20$ e $\leq 0,30$ e para o l_u, de $\leq 0,30$ e $\leq 0,50$, sendo os primeiros de cada par, aos referentes a valores globais brutos e os segundos para quarteirão ou edifícios <i>de per si</i>, não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 6 ou ultrapassar a cota dos 406,0 m; é ainda permitida a edificação de 2 construções por prédio, integradas no tipo de construção existentes; são permitidos os usos habitacional, comercial e de serviços. No artº 23º do Regulamento do PGUCB encontram-se explicitados os limites para a edificação dos espaços afetos a atividades do sector terciário;</p> <p>A ZUMC corresponde, no seu perímetro, ao Monte do Castelo, nas áreas ainda não urbanizadas (conforme ponto 5.5.4. do “Capítulo 05” do Relatório do PGUCB, “Edificado, património e uso do solo”, onde são elencadas as razões para a sua delimitação e objetivos), constitui uma área muito sensível – até pelo simbolismo identitário que representa para Castelo Branco. Os parâmetros urbanísticos propostos são menos generalistas e mais específicos, de modo a defender os valores patrimoniais naturais, ambientais e paisagísticos do local (vide artº 13.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto que enquadra as condições de inclusão na “Estrutura ecológica municipal”), onde apenas serão permitidos o uso habitacional e o comercial, este com restrições. Outro dos objetivos é o de impedir a aprovação de pequenos loteamentos de baixa densidade, não só pelas intenções acima descritas como o de incentivar a edificabilidade noutras zonas da cidade;</p> <p>Deverá a pretensão ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento a proposta de não obrigação de elaboração prévia de PP, devendo tomar a Revisão do PGUCB esta opção como uma das modificações estratégicas necessárias, de acordo com as disposições contidas no RJGT (artigos 147.º e 148.º);</p> <p>De entre outras razões também pertinentes para esta mudança, salientam-se as exigências que as recentes alterações ao RJGT (artº 199.º do DL nº 25/2021, de 29 de março e legislação complementar) impõem para a conformação com as novas disposições legais, que obrigam à revisão e alteração por adaptação dos PP, acarretando, para particulares e autarquias, custos e dilações temporais ou inexequíveis ou inoportunos ou injustificadas – atendendo sobretudo às necessidades processuais de aprovação no âmbito urbanístico e edificatório.</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), deverá a participação ser tomada em consideração;</p> <p>Devido à sensibilidade paisagística e patrimonial que o local do prédio evidencia e das partes das ZU’s que integra (verifique-se a vizinhança com monumentos classificados), da sua infraestruturização deficiente, da ausência de um sistema de circulação ou de qualquer estrutura de zona urbana consolidada, constituindo-se como uma área desorganizada de espaços periurbanos, esparsamente urbanizados, com uma ocupação de carácter urbano-rural e de instalações industriais em estado de degradação adiantado, com a permanência de usos agrícolas, entrecruzados com usos urbanos incipientes, dever-se-á preceder à ocupação do prédio em moldes urbanos, com um desenho urbano muito cuidado, através da elaboração de uma Unidade de execução (UE) nos termos previstos pelo RJGT (artºs 147.º e 148.º), a sujeitar a inquérito público obrigatório, respeitando os objetivos definidos pelo PGUCB e sujeita ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as ZUP 5 e ZUMC, com aprovação obrigatória apenas após prévia discussão pública, nos termos legais em vigor.</p>



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_14 403	JUN2022	Buenos Aires (EM233)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 1 e exterior ao PGUCB	-	A = 5 000 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	O participante pretende que os limites do perímetro urbano do PGUCB sejam alterados, por expansão, de modo a incorporar uma terceira parcela (As = 1 962 m ²) que se situa no exterior daquele, dado que o PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques), definiu no interior dos seus limites as outras duas parcelas, uma com 1 655 m ² , onde reside, e a outra com 1 383 m ² , destinada a habitação familiar.	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>O PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques), aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR nº 192, IS-B, em 21 de agosto de 2000 com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 256, publicada no DR nº 189, IIª S, em 18 de agosto de 2003, foi proposto para revogação, pela CMCB, nos termos previstos no RJGT, uma vez que considerou estar o tecido urbano da respetiva área de intervenção devidamente consolidado;</p> <p>A estabilização dos limites do PGUCB, entre a versão de 1991 e a atual (confirmada e instituída, entretanto, em 1994, pela entrada em vigor do PDMCB), é uma necessidade e um objetivo, também atendendo à impossibilidade de uma justificação sustentada para a expansão do perímetro urbano, princípio com que a CMCB e demais entidades públicas concordaram;</p> <p>As alterações aos limites de intervenção de um PU não poderão ser efetuadas “<i>ad nominem</i>”, isto é, em função de interesses pessoais;</p> <p>O levantamento georreferenciado e homologado para execução da proposta do PGUCB não abrange o prédio em questão;</p> <p>Também se relembra que os limites da ZUR 1 (Buenos Aires) estabilizaram desde a década de oitenta, do século passado, quando se elaborou o primeiro PP para a zona, de que resultou também, a definição dos limites pelo PP das Zonas ZUE-V e ZUR-X (Quinta Pires Marques), aprovado e ratificado em 10 de agosto de 2000, pela RCM 109-C/2000, publicada no DR nº 192, IS-B, em 21 de agosto de 2000 com alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração nº 256, publicada no DR nº 189, IIª S, em 18 de agosto de 2003;</p> <p>O PDMCB, aprovado e ratificado em 16-06-1994, pela RCM 66/94 e publicado no DR nº 185, Iª S-B, em 11-08-1994, encontra-se em processo de revisão, e deverá definir os termos e condições de ocupação da terceira parcela deste prédio, embora os valores propostos no atual PDMCB para esta área sejam similares aos definidos pelo PGUCB para as ZU localizadas na orla interior do perímetro urbano adjacente a este.</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	<p>Apesar de ficar justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“<i>Discussão pública</i>”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), não deverá a participação ser tomada em consideração, pelos motivos apresentados na ponderação acima descrita;</p> <p>Esta pretensão poderá ser ponderada, de futuro, no âmbito da revisão do PDMCB aquando do respetivo período de discussão pública, que terá lugar no processo de aprovação daquele plano.</p>



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

DECLARAÇÃO

FRANCISCO JOSÉ ALVEIRINHO CORREIA, Diretor do Departamento de Administração Geral da Câmara Municipal de Castelo Branco e Secretário do Órgão Executivo Municipal: -----

DECLARA que, na ata da reunião da Câmara Municipal de Castelo Branco, realizada no dia dezassete de fevereiro de dois mil e vinte e três, consta uma deliberação do seguinte teor: -----

.....
Ponto 5.2. Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco. Ponderação dos Resultados das Reclamações, Observações e Sugestões Apresentadas no Decorrer do Período de Discussão Pública, em Conformidade com o Disposto no n.º 3 e Seguintes do Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua Atual Redação -----

Pelo Senhor Presidente foi presente, para conhecimento, a informação n.º 2612, de 10/02/2023, da Divisão de Urbanismo e Obras Particulares, sobre a Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco. Ponderação dos Resultados das Reclamações, Observações e Sugestões Apresentadas no Decorrer do Período de Discussão Pública, em Conformidade com o Disposto no n.º 3 e Seguintes do Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua Atual Redação, cujo texto contém as seguintes conclusões e propostas dos serviços: "Conclusão: No Regulamento de Revisão do PGU deve ser criada uma norma genérica que permita a ampliação de todo o tipo de edificações existentes e em funcionamento no que diz respeito a Equipamentos, Edifícios Escolares, Lares, Centros de Dia, Hospital, Centros de Saúde, Atividades Económicas, entre outros, desde que, previamente, a ampliação em causa, nas situações em que são ultrapassados os índices da zona onde se inserem, seja autorizada pela Assembleia Municipal. 3 – Proposta dos Serviços: No contexto das considerações apresentadas, designadamente no que diz respeito à temática de revogação de planos de pormenor bem como ao objetivo de continuar a salvaguardar a transparência do procedimento, considera-se que a Proposta submetida a discussão pública, deve ser reformulada em conformidade com a presente informação e, posteriormente, ser promovido um novo período de discussão pública nos termos do disposto nos números 1 e 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação). Atentos a que a necessidade de promover um novo período de discussão pública remete para um momento posterior a elaboração da Versão Final da Proposta de Revisão do PGU bem como a respetiva análise por parte da Câmara Municipal e a remessa do Plano para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal (em



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO



conformidade com o disposto no art.º 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação), caso superiormente se concorde, estes serviços propõem que, em reunião pública do Executivo, seja deliberado o seguinte: Proceder à alteração da proposta do Plano Geral de Urbanização submetida a discussão pública, na sequência da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª série do Diário da República, em 11 de abril, período de discussão pública decorreu entre 20 de Abril e 2 de junho de 2022, nos termos da presente informação; Concordar que o artigo 74.º do Regulamento – “Planos territoriais a revogar” – passe a abranger a revogação dos Planos de Pormenor em vigor na área de intervenção do PGU, tendo em consideração os fundamentos e argumentos invocados na sequência das participações públicas e das razões explicadas na presente informação, designadamente face à consolidação dos planos de pormenor no terreno e/ou pela necessidade de alteração para conformação com o novo RJIGT e legislação complementar, que obrigam à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação); Assumir o compromisso de reforçar o Regulamento da Revisão do PGU com as normas necessárias para salvaguardar as questões mais sensíveis, designadamente na Zona Histórica e da Devesa, na qual se assume também o compromisso de verter em planta própria a intervenção nos edifícios existentes em função do seu valor patrimonial, reforçando sobretudo a intervenção nos imóveis notáveis, de interesse e de conjunto; Remeter cópia da presente informação ao Urbanista responsável pela Revisão do plano, solicitando que proceda à elaboração de uma nova versão da proposta de Revisão do PGU, para posterior análise e abertura de um novo período de participação em reunião pública do órgão Executivo; Proceder à divulgação de uma síntese da ponderação e da divulgação dos resultados da presente discussão pública na comunicação social, em conformidade com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º e artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, reforçando que devem os interessados, querendo, consultar a informação completa que suporta a deliberação da Câmara Municipal na página institucional da internet em: <https://www.cm-castelobranco.pt/municepe/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica/>; Informar os participantes sobre as decisões tomadas pela Câmara Municipal na presente reunião, reforçando que, face às alterações significativas que vão ser vertidas na proposta do PGU submetida a discussão pública (desencadeada através do Aviso n.º 7328/2022, publicado na 2.ª Série do Diário da República, em 11 de abril), a Câmara Municipal procederá, oportunamente, à abertura de um período de discussão pública, por um período mínimo de 20 dias úteis, nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (na sua atual redação),



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

durante o qual poderão os interessados consultar e analisar a nova proposta de Revisão do PGU e apresentar uma nova participação se assim o entenderem por conveniente; Aprovar a seguinte minuta síntese de Declaração das conclusões da Discussão Pública a publicar na comunicação social:

"Leopoldo Martins Rodrigues, Presidente da Câmara Municipal de Castelo Branco, declara, para cumprimento da alínea d) do n.º 3 do art.º 6º e do n.º 6 do art.º 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que no âmbito do procedimento de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, foram ponderadas dezanove sugestões/reclamações relativas ao período de discussão pública na sequência da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª série do Diário da República, em 11 de abril, período que decorreu entre 20 de Abril e 2 de junho de 2022, ou seja, 30 dias úteis, com início após 5 dias úteis contados a partir da citada publicação.

Mais declara que as dezanove participações analisadas incidiram sobre questões diversas tendo sido suscitada por uma significativa parte dos expoentes nas reclamações/sugestões apresentadas a problemática que se relaciona com a elaboração/revogação de Planos de Pormenor questões que, face às repercussões que as mesmas vão originar na Proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização submetida a discussão pública justifica a necessidade de promover um novo período de discussão pública.

Mais declara que a Câmara Municipal deliberou, na sua reunião pública do Órgão Executivo, realizada em 17/02/2023, informar os requerentes sobre as decisões tomadas e informar também que os documentos que fundamentam as decisões/deliberações tomadas podem ser consultados na página institucional desta autarquia em: <https://www.cm-castelobranco.pt/municipe/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica>.

Declara ainda que a Câmara Municipal deliberou remeter cópia da informação relativa à análise das participações recebidas no âmbito da Discussão Pública ao Urbanista responsável pela elaboração da Revisão, solicitando que proceda à elaboração de uma nova versão da proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização, para posterior análise e abertura de um novo período de participação em reunião pública do Órgão Executivo, por um período mínimo de 20 dias úteis, nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação."

O documento é dado como reproduzido ficando a fazer parte integrante desta ata identificado como documentação n.º 2.

.....

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, em conformidade com o proposto na informação n.º 2612, de 10/02/2023, da Divisão de Urbanismo e Obras Particulares, sobre a Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco. Ponderação dos Resultados das Reclamações, Observações e Sugestões Apresentadas no Decorrer do Período de Discussão Pública, em Conformidade com o Disposto no n.º 3 e Seguintes do Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua Atual Redação:

1. Proceder à alteração da proposta do Plano Geral de Urbanização submetida a discussão pública, na sequência da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª série do Diário da República, em 11



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

de abril, período de discussão pública decorreu entre 20 de Abril e 2 de junho de 2022, nos termos da informação n.º 2612, de 10/02/2023;

2. Concordar que o artigo 74.º do Regulamento – “Planos territoriais a revogar” – passe a abranger a revogação dos Planos de Pormenor em vigor na área de intervenção do PGU, tendo em consideração os fundamentos e argumentos invocados na sequência das participações públicas e das razões explicadas na informação n.º 2612, de 10/02/2023, designadamente face à consolidação dos planos de pormenor no terreno e/ou pela necessidade de alteração para conformação com o novo RJIGT e legislação complementar, que obrigam à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação);

3. Assumir o compromisso de reforçar o Regulamento da Revisão do PGU com as normas necessárias para salvaguardar as questões mais sensíveis, designadamente na Zona Histórica e da Devesa, na qual se assume também o compromisso de verter em planta própria a intervenção nos edifícios existentes em função do seu valor patrimonial, reforçando sobretudo a intervenção nos imóveis notáveis, de interesse e de conjunto;

4. Remeter cópia da presente informação ao Urbanista responsável pela Revisão do plano, solicitando que proceda à elaboração de uma nova versão da proposta de Revisão do PGU, para posterior análise e abertura de um novo período de participação em reunião pública do órgão Executivo

5. Proceder à divulgação de uma síntese da ponderação e da divulgação dos resultados da presente discussão pública na comunicação social, em conformidade com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º e artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, reforçando que devem os interessados, querendo, consultar a informação completa que suporta a deliberação da Câmara Municipal na página institucional da internet em: <https://www.cm-castelobranco.pt/municipe/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica/>

6. Informar os participantes sobre as decisões tomadas pela Câmara Municipal na presente reunião, reforçando que, face às alterações significativas que vão ser vertidas na proposta do PGU submetida a discussão pública (desencadeada através do Aviso n.º 7328/2022, publicado na 2.ª Série do Diário da República, em 11 de abril), a Câmara Municipal procederá, oportunamente, à abertura de um período de discussão pública, por um período mínimo de 20 dias úteis, nos termos do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (na sua atual redação), durante o qual poderão os interessados consultar



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

e analisar a nova proposta de Revisão do PGU e apresentar uma nova participação se assim o entenderem por conveniente;

7. Aprovar a minuta síntese da Declaração das conclusões da Discussão Pública a publicar na comunicação social. -----

.....
De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a ata em minuta, a fim das respetivas deliberações produzirem efeitos imediatos. -----

E por ser verdade mandou passar a presente declaração que vai devidamente assinada e autenticada com o selo branco em uso neste Município. -----

Paços do Município de Castelo Branco, 23 de fevereiro de 2023. -----

O Diretor do Departamento de Administração Geral
e Secretário do Órgão Executivo Municipal

Dr. Francisco José Alveirinho Correia



Câmara Municipal de Castelo Branco

INFORMAÇÃO Nº.14115 de 13/09/2024

DEPARTAMENTO AMBIENTE OBRAS E SUSTENTABILIDADE

Divisão de Urbanismo e Obras Particulares

ASSUNTO: ASSUNTO: Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco
- Ponderação dos resultados das reclamações, observações e sugestões apresentadas no decorrer da segunda fase do Período de Discussão Pública, em conformidade com o disposto no n.º 3 e seguintes do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação

1 – ANTECEDENTES

A Câmara Municipal deliberou, na sua reunião pública realizada em 20/04/2018, proceder à abertura do procedimento de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco (PGU) que se encontra em vigor desde 1991, revisão enquadrada nos termos do definido na alínea a) do n.º 2 do artigo 124.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação).

Em reunião pública do Órgão Executivo, realizada em 19/06/2020, foi deliberado remeter a Proposta de Revisão do Plano para reunião de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT, a qual foi realizada no dia 31/07/2020.

Seguiram-se as reuniões de concertação com a CCDRC e a DRAPC e a reformulação da proposta de revisão do PGU por parte do Urbanista, a qual deu nos nossos serviços, em 03/01/2022 e em reunião pública realizada em 18/03/2022 a Câmara Municipal deliberou submeter a Proposta a um período de discussão pública, pelo prazo de 30 dias úteis.

O procedimento foi publicado através da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª série do Diário da República (DR), em 11/04, tendo o período de discussão pública decorrido entre 20 de Abril e 02 de junho de 2022.

Todavia, na sequência da informação n.º 2612, de 10/02/2023, relativa à análise e ponderação do período de discussão pública, foi deliberado em reunião pública do Órgão Executivo, realizada em 17/02/2023, face à dimensão das alterações a introduzir na proposta do PGU, promover um novo período de discussão pública.

Em reunião pública do Órgão Executivo, realizada em 16-02-2024, foi deliberado submeter a Proposta de Revisão do PGU a um novo período de discussão pública, pelo prazo de 20 dias úteis, para dar continuidade ao procedimento de discussão pública.



Câmara Municipal de Castelo Branco

O procedimento da segunda fase da discussão pública foi publicado através da publicação do Aviso (extrato) n.º 6082/2024/2 na 2.ª série do Diário da República (DR), em 20-03-2024, tendo o período de discussão pública decorrido entre e 1 e 30 de Abril de 2024, ao qual acresceram mais 3 dias para dilação do correio.

Foram apresentadas 11 participações e, à semelhança do que é habitual, as participações recebidas foram reencaminhadas ao Urbanista responsável pelo procedimento de Revisão do PGU, solicitando-se a devida análise para posterior ponderação.

Assim, a presente informação, acompanhada das 11 participações e do relatório de ponderação elaborado pelo Urbanista, consubstancia-se na síntese e apreciação das reclamações, observações e sugestões relativas à participação pública no âmbito da Revisão do PGU e tem como objetivo apoiar a ponderação e a decisão por parte da Câmara Municipal com vista à elaboração da versão final da proposta de Revisão do PGU, para posterior aprovação.

Efetivamente, em conformidade com o n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, *“findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de Plano para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal.”*

A divulgação das conclusões da discussão pública é ainda reforçada pelo disposto no artigo 6.º do citado RJIGT, relativo ao direito à participação.

Face à extensão de algumas participações será publicada uma declaração através da comunicação social, devendo os interessados, querendo, consultar a informação completa que suporta a deliberação da Câmara Municipal sobre os resultados da discussão pública na página institucional da internet em: <https://www.cm-castelobranco.pt/municipe/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica/>

2 – SÍNTESE DAS CONCLUSÕES DA 1.ª DISCUSSÃO PÚBLICA – 1.ª fase do procedimento

No 1.º período de discussão pública foram apresentadas 19 participações e considerou-se ainda ser de incluir o parecer emitido pela DGES no âmbito da revisão do PDM pelo facto de a maioria das escolas do ensino superior se situarem na área de abrangência do PGU.

À semelhança do que é habitual, as participações recebidas foram reencaminhadas ao Urbanista responsável pelo procedimento de Revisão do PGU e analisadas pelos serviços tendo-se proposto, no contexto das justificações apresentadas, designadamente no que diz respeito à temática de revogação de planos de pormenor bem com ao objetivo de continuar a salvaguardar a transparência do procedimento, que deveria ser promovido um novo período de discussão pública.



Câmara Municipal de Castelo Branco

A proposta dos serviços técnicos constante da informação n.º 2612, de 10/02/2023, foi acolhida pela Câmara Municipal e, **em reunião pública realizada em 17/02/2023, foi deliberado**, por unanimidade, o seguinte:

- Proceder à alteração da proposta do Plano Geral de Urbanização submetida a discussão pública, na sequência da publicação do Aviso (extrato) n.º 7328/2022 na 2.ª série do Diário da República, em 11 de abril;
- Concordar que o artigo 74.º do Regulamento - “Planos territoriais a revogar” – passe a abranger a revogação dos Planos de Pormenor em vigor na área de intervenção do PGU, tendo em consideração os fundamentos e argumentos invocados na sequência das participações públicas e das razões explicadas na presente informação, designadamente face à consolidação dos planos de pormenor no terreno e/ou pela necessidade de alteração para conformação com o novo RJIGT e legislação complementar, que obrigam à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território (artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação);
- Assumir o compromisso de reforçar o Regulamento da Revisão do PGU com as normas necessárias para salvaguardar as questões mais sensíveis, designadamente na Zona Histórica e da Devesa, na qual se assume também o compromisso de verter em planta própria a intervenção nos edifícios existentes em função do seu valor patrimonial, reforçando sobretudo a intervenção nos imóveis notáveis, de interesse e de conjunto.

Foi neste contexto que o Urbanista responsável pela elaboração da revisão remeteu a nova versão do PGU, a qual contém os reajustamentos em função da deliberação de 17/02/2023, para ser submetida a um novo período de discussão pública.

Conforme referido, o novo procedimento foi publicado através da publicação do Aviso (extrato) n.º 6082/2024/2 na 2.ª série do Diário da República (DR), em 20-03-2024, tendo o período de discussão pública decorrido entre e 1 e 30 de Abril de 2024.

3 – SÍNTESE DAS PARTICIPAÇÕES DA 2.ª DISCUSSÃO PÚBLICA – 2.ª fase do procedimento

3.1 – Introdução

A Proposta de Revisão do Plano bem como os demais documentos relativos ao procedimento, incluindo o Relatório Ambiental e as atas das reuniões de conferência procedimental e de concertação (que neste caso já integravam a 1.ª fase do procedimento), foram disponibilizadas para consulta no sítio na internet desta instituição, em <http://www.cm-castelobranco.pt> e para consulta presencial na Divisão de Urbanismo e Obras Particulares da Câmara Municipal e foi ainda divulgado através da Comunicação Social e da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial da Direção Geral do Território (em <http://pcgt.dgterritorio.pt>) e solicitado à Junta de Freguesia de Castelo Branco para proceder também à divulgação da Proposta na respetiva página institucional.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Durante o período de discussão pública deram entrada nos nossos serviços 11 participações, as quais foram remetidas ao Urbanista e se resumem, individualmente, no ponto seguinte.

É anexado a esta informação o relatório de ponderação das participações recebidas elaborado pelo próprio Urbanista e que foi registado no Mydoc com o nº 23834. Este relatório tem como objetivo apoiar a Câmara Municipal nas ponderações com vista à elaboração da proposta Final, para posterior análise por parte do Órgão Executivo e remessa para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal, em conformidade com o disposto no art.º 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e do mesmo consta o seguinte:

- Introdução;
- Índices Geral;
- Notas Gerais das Reclamações, observações e sugestões
- Análise e Ponderação individual das reclamações, observações e sugestões e respetivas conclusões.

3.2 – Síntese das reclamações, observações e sugestões apresentadas pelos interessados

A participação pública pretende integrar a contribuição dos cidadãos no processo de planeamento antes da tomada de decisão da Câmara Municipal e posterior aprovação por parte da Assembleia Municipal, reconhecendo-se importância em concertar posições e reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejudicar o livre exercício do interesse público municipal e mantendo a observância dos regimes legais em vigor.

Considera-se fundamental que o PGU em revisão permita acolher e verter nas suas peças escritas e gráficas, tanto quanto possível, as preocupações manifestadas no período de discussão pública, realçando-se, contudo, que a integração dos contributos não se pode sobrepor aos interesses “imobiliários ou económicos ou pessoais” em detrimento das linhas orientadoras definidas por um Plano de Urbanização.

Os serviços apenas se vão manifestar nas questões que se reportam aos Planos de Pormenor elaborados em conformidade com as regras do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano, e demais legislação em vigor no âmbito dos instrumentos de gestão territorial, atentos ao artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação.

Nas restantes questões, salvo melhor opinião, a Câmara Municipal deverá ponderar as participações recebidas com base no relatório elaborado pelo Urbanista responsável pela Revisão do Plano Geral de Urbanização.



Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc-11593, de 23/04/2024

Local – Prédios propriedade da Câmara Municipal e Outros

Âmbito da Participação – Logradouros e Classificação dos Edifícios

Síntese da participação:

O requerente concentra a sua participação essencialmente nos logradouros e classificação dos edifícios e apresenta exemplos de alguns edifícios situados, sobretudo, na Zona Histórica e conclui a sua participação do seguinte modo:

No âmbito da participação pública de revisão do PGU:

1 - No sentido de sugerir que os logradouros constante na revisão do PGU tenham como condicionante somente a sua impermeabilização, no sentido do previsto no n.º 7 do artigo 33º da atual revisão do PGU, “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....”;

2 - No sentido de sugerir a retirada da classificação de logradouro a manter (Lm), nos prédios propriedade da Câmara Municipal de Castelo Branco, nomeadamente nas duas referidas Moradias da Av. Nuno Alvares Pereira, e, Palacete Almeida Garrett na Rua São Sebastião, de forma a poder existir construção nos mesmos;

3 - No sentido de retirar a classificação de logradouro a manter (Lm) ao Palacete Ulisses Pardal, de forma a poder ser construído:

a) Estacionamento, uma vez que seja qual for a afetação futura do Palacete, equipamento público, hotel, lar residencial, etc., necessita sempre de um número de estacionamentos consideráveis atendendo à área de construção dos 6 imóveis e falta de estacionamentos da zona envolvente;

b) Construção de edifícios complementares:

- Equipamento público, no caso de ser necessário aumentar a área de implantação;

- Hotel, no caso de ser necessário aumentar o número de quartos, por insuficiência dos mesmos em termos de potenciar o número de quartos que torne economicamente viável a instalação de um hotel;

c) Construção de uma piscina, necessária principalmente no caso de um hotel, mas também no caso de um lar residencial”.

MyDoc-11691, de 24/04/2024

Local – Rua Rodrigo Rebelo

Âmbito da Participação - Logradouros

Síntese da participação:

“(...) Sou proprietária de um imóvel situado na Rua Rodrigo Rebelo em Castelo Branco, cuja classificação do solo preconizado no Plano Geral de Urbanização que se encontra agora em inquérito público me lesa, uma vez que grande parte da minha propriedade está classificada como logradouro (e que confina com a via pública existente- Rua Rodrigo Rebelo), classe de espaço sem qualquer tipo de índice urbanístico que irá condicionar no futuro ampliação da construção existente ou construção de novo edifício.

Evidencio que o plano demarca somente alguns logradouros, pelo que viola o princípio da equidade e prejudica e penaliza bastante quem ao longo dos anos preservou os seus logradouros.

Assim venho solicitar que seja reclassificado o solo adjacente à minha residência de Logradouro para ZUC1 – Zona Urbana Consolidada.”



Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc-11696 de 24/04/2024

Local – Cova do Gato – Av. Dia de Portugal

Âmbito da Participação – Zona Urbana do Monte Castelo

Síntese da participação:

“Proprietária de um prédio urbano na Cova do Gato a Noroeste da Av. do Dia de Portugal venho por este meio solicitar a reclassificação do solo que abrange a minha propriedade, de modo a que possa reabilitá-la e parcelá-la em operação de loteamento urbano.

Na proposta do PGU a classificação do solo está como da ZUMC - Zona Urbana do Monte do Castelo, que na minha opinião dever-se-á a cingir ao lado sudeste da Av. do Dia de Portugal, e não transitar para o outro lado da via.”

MyDoc-11698 de 24/04/2024

Local – Vários

Âmbito da Participação - Logradouros, Classificação do Solo na Zona Monte Castelo e outros

Síntese da participação:

“(…) A falta de rigor na demarcação de alguns zonamentos persiste, e a total falta de equidade na classificação dos solos, nomeadamente, os LOGRADOUROS é por demais evidente.

Ou se marcam todos os logradouros da cidade, por uma questão de equidade, ou então, a temática dos logradouros resumir-se-á somente ao um artigo onde se estabelecerá as suas regras de ocupação, como acontece na generalidade dos Planos de Urbanização em Vigor em Portugal.

Importa realçar que a manutenção desta classe de espaço prejudica o desenvolvimento da cidade bem como investimentos da Câmara Municipal, veja-se a Unidade de Saúde Familiar a construir na Av. Nuno Alvares, e o edifício que albergará o Tribunal Administrativo....

Ressalva-se ainda que 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.

O articulado do Regulamento, apesar de ter melhoria nesta 2ªa versão continua com ambiguidades e contradições.... Veja-se o caso da ZUP 5.... Permite-se a construção de 2 edificações por prédio, para depois restringir a obras de ampliação....

A aplicação de índices por quarteirão é inexequível.... e um completo absurdo urbanístico.

A classificação do solo da ZUMC dever-se-ia cingir ao lado sudeste da Av. do Dia de Portugal, e não transitar para o outro lado da via, alias não se compreende como houve a reclassificação de grande parte dos solos desse lado da variante, de Espaço Verde de Protecção e Enquadramento para Zona Urbana a Recuperar, e bem, e se manteve um enclave de Zona Urbana do Monte do Castelo, com índices impossíveis de aplicar, contribuindo este PGU para a degradação dos imóveis existentes e estagnação daquela parte da cidade.

Continua a existir uma falta de rigor na delimitação dos zonamentos, alguns dos quais prejudiciais à própria Câmara Municipal de Castelo Branco, veja-se o caso do actual estaleiro municipal, que jamais poderá ser reconvertido para outro tipo de equipamento público, ou então vias classificadas como Logradouro, como é o caso da Rua Dona Emília Oliveira Pinto.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Quanto ao caso da classificação de edifícios notáveis e de interesse na zona histórica e limitar as intervenções possíveis somente a obras de conservação, designadamente na sua modalidade de restauro, e de reabilitação, estas condicionantes vão provocar a degradação total destes imóveis, por vários motivos, falta de capacidade financeira das famílias para os manter, falta de condições de habitabilidade e térmicas condizentes com os dias de hoje, entre outros, portanto sugiro que se abra a exceção ao seu uso como equipamento turístico, nomeadamente, a possibilidade de reconversão em unidades hoteleiras, mas para tal, a classe de espaço Logradouro tem que ser removida do plano, de modo a permitir o usufruto do espaço, com equipamentos lúdicos de apoio às actividades turísticas ou estacionamento da unidade.”

MyDoc-11872 de 29/04/2024

Local – Rua Rodrigo Rebelo

Âmbito da Participação – Logradouro e edificação

Síntese da participação:

“Sou proprietário de um imóvel situado na Rua Rodrigo Rebelo, cuja classificação do solo urbano preconizado no PGU me lesa, uma vez que grande parte da minha propriedade está classificada como logradouro (...) e que existe um edifício em alvenaria de pedra com dois pisos e 71,00 m² de área coberta e logradouro que não é reconhecido no PGU.”

(...) Venho solicitar que seja reclassificado o solo adjacente ao meu edifício, de logradouro (Lm) para ZUC1 e reconhecido o edifício localizado no logradouro.”

MyDoc-11873 de 29/04/2024

Local – Quinta do Jardim

Âmbito da Participação – Solicita a edificabilidade no artigo matricial n.º 154 da secção X, Freguesia CB

Síntese da participação:

A requerente vem por este meio solicitar que na revisão do PGU sejam previstas áreas de edificabilidade no prédio com o artigo matricial n.º 154 da secção X da Freguesia de CB, pelo facto de a propriedade confrontar com arruamento público e com infraestruturas.

MyDoc-11884 de 29/04/2024

Local – Prédio Rústico no Barrocal – art.º 34 da Secção AO, Freguesia de Castelo Branco

Âmbito– Solicita que o PGU inclua a área de construção da Parcela P2 do PP da Estação

Síntese da participação:

A proprietária do Prédio Rústico sito no Barrocal, com o artigo matricial n.º 34 da Secção AO, Freguesia de Castelo Branco, com a área de 2.202,25 m², vem alertar para o facto de a nova revisão do PGU não lhe permitir a construção da moradia com projeto que já tem executado de acordo com as premissas do PP da Estação.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Os serviços confirmam que no PP da Estação em vigor, através do ofício n.º 2908, de 16/04/2016, foi deliberado para a parcela em questão o seguinte:

“Concordamos com a solução de manter uma única parcela na qual seja viabilizada a construção de uma moradia conforme esboço anexo à participação, com as seguintes ressalvas:

- Entrada no lote deverá ser feita a partir da Travessa da Rua E do Barrocal e não diretamente a partir da Rua Adelino Semedo Barata;*
- Deverá ser garantida uma passagem pública com um mínimo de 5,5 m de largura entre a Travessa 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.”*

MyDoc-11913 de 30/04/2024

Local – Rua da Piscina

Âmbito da Participação – Espaços Urbanos de Baixa Densidade (ZUMC)

Síntese da participação:

(...) Tal como referido no ponto anterior, é do nosso entendimento, que sejam feitas revisões aos artigos especificados, no caso 35.º e 36.º relativos a ZUMC (Zona urbana do Monte do Castelo). Esta intenção advém da certeza de que as alterações às frentes expostas serão benéficas para a cidade e para o seu desenvolvimento futuro, não descurando a importância cultural e histórica do espaço a intervir, e tendo sempre em consideração que essa intervenção não comprometa o seu enquadramento com a envolvente, dado que este se encontra numa zona privilegiada da cidade com vários serviços próximos e bons acessos.

A nossa proposta será apoiada na alteração do artigo 36.º para o seguinte:

Artigo 36.º Regime

- Nesta Zona urbana é permitida a ocupação edificada, nas seguintes condições cumulativas:

- a) Tratar-se de um prédio 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) Que se constitua como projeto integrado de qualidade arquitetónica e se adegue ao espírito ambiental existente;*
 - c) A H máxima de 6,5 metros;*
 - d) A edificação diste, pelo menos uma distância igual ou superior à altura da edificação mais próxima;*
- É autorizada a instalação de atividades de restauração e similares e de EUUC, desde que cumulativamente:*
- a) A edificação não ultrapasse 6 metros de altura (H);*
 - b) A edificação diste, pelo menos uma distância igual ou superior à altura da edificação mais próxima;*
- Não são permitidas instalações de atividades industriais ou agroindustriais, garagens e oficinas, operações de loteamento, nem qualquer tipo de ocupação extensiva do território.*



Câmara Municipal de Castelo Branco

MyDoc-11935 de 30/04/2024

Local – Quinta da Vaqueirinha

Âmbito da Participação – Esclarecimento sobre parâmetros urbanísticos e usos

Síntese da participação:

Vem manifestar interesse na execução de um projeto vocacionado para o turismo, restauração, lazer, recriação e/ou alojamento local, estritamente confinado aos limites da Quinta da Vaqueirinha. Para tal solicita que seja esclarecido e confirmado se a nova proposta de revisão do PGU em apreciação permite acomodar as suas pretensões e quais as condições, mecanismos e índices aplicáveis para a construção, ampliação e/ou modificação de edificações existentes no âmbito de um projeto desta natureza.

MyDoc-11942 de 30/04/2024

Local – Cruz da Montalvão Norte

Âmbito da Participação – Revogação do PP, alteração de índices e eventual “unidade de execução”.

Síntese da participação:

O requerente faz uma síntese de algumas questões relacionadas com o Plano de Pormenor da Cruz de Montalvão Norte, concluindo no ponto 20 da exposição que “a BeiraCastelo se sente lesada “ao abrigo do princípio constitucional da equidade na capacidade construtiva versus o custo da perequação, reclamando junto da autarquia, afim de que esta venha sanar esta desigualdade/injustiça, face aos restantes proprietários, uma vez que até à data não existiu qualquer instrumento para o efeito”.

“Na sequência dos diversos pontos, solicita no ponto 24 o seguinte:

“Nos termos do atrás exposto e que a autarquia certamente não poderá deixar de concordar, vem a BeiraCastelo reclamar do que tem direito, na sua qualidade de lesada, nesta revisão do PGU, considerando que só desta forma a Autarquia reporá a justiça e equidade dos proprietários da atual ZUR L, procedendo às seguintes alterações nesta revisão do PGU:

a) Revogar o PP da Cruz do 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 no atual PP da Cruz do 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 referido na exposição, 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 Montalvão, repondo nesta Unidade de Gestão os índices de 0,0027 referidos em b).” (...)

MyDoc 12988 de 07-05-2024 (fora de prazo)

Local – Zona Histórica

Âmbito da Participação – Alínea g) do ponto 17, no uso de caixilharia na ZUH

Síntese da participação:

O requerente vem sugerir que na alínea g) do ponto 17 do art.º 11.º do Regulamento apenas seja obrigatório o uso de madeira em caixilharias dos edifícios notáveis, permitindo nos restantes a abertura a



Câmara Municipal de Castelo Branco

aplicação de outros materiais, com acabamento e textura a imitar madeira, por ser uma medida que possibilitaria reduzir o custo de intervenção, evitar a manutenção a médio e longo prazo, melhorando a condutibilidade térmica dos vãos a substituir.

4 - CONCLUSÕES

Em face das sínteses das participações apresentadas e do Relatório de Ponderação elaborado pelo Urbanista Responsável pela Revisão do PGU, salvo melhor opinião, o Urbanista deve observar na versão da Proposta Final de Revisão do Plano o seguinte:

- Verter nas Peças escritas e desenhadas do plano as ponderações e conclusões expressas no relatório de ponderações elaborado pelo próprio;

- Verter igualmente na Revisão do PGU que os dois Planos de Pormenor que se encontram em vigor e atualizados em conformidade com as novas regras, atentos ao artigo 199.º do RJIGT e ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, a saber:

- Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 136, 17 de julho de 2018;

- Revisão do Plano de Pormenor da Cruz de Montalvão Norte, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 61, de 27 de março de 2019.

A posição dos serviços técnicos relativa a estes dois Planos de Pormenor em vigor, tem em consideração as participações recebidas nesta 2.ª fase da discussão pública e o facto de os planos referidos se encontrarem elaborados em conformidade com o novo RJIGT e legislação complementar (normas que obrigam à revisão dos planos de pormenor que não se conformam com as atuais regras urbanísticas e de ordenamento do território).

Por fim, informa-se que, em conformidade com o disposto n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de plano para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal. A divulgação das conclusões da discussão pública é ainda reforçada pelo disposto no artigo 6.º do citado RJIGT, relativo ao direito à participação.

5 - PROPOSTA:

Face ao exposto na presente informação, caso superiormente se concorde, os serviços técnicos propõem, em conformidade com o disposto no n.º 3 e seguintes do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua atual redação, **que em reunião pública do Executivo, seja deliberado o seguinte:**

a) - Proceder à alteração da proposta do Plano Geral de Urbanização (PGU) submetida a uma 2.ª fase de discussão pública, na sequência do procedimento publicado através do Aviso n.º 6082/2024/2 na 2.ª série do Diário da República (DR), em 20-03-2024, nos termos do relatório de ponderação do Urbanista;



Câmara Municipal de Castelo Branco

b) - Manter em vigor na revisão do PGU os dois Planos de Pormenor que se encontram atualizados, atentos ao artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação e ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, a saber:

- Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 136, 17 de julho de 2018;

- Revisão do Plano de Pormenor da Cruz de Montalvão Norte, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 61, de 27 de março de 2019.

c)- Remeter cópia da presente informação ao Senhor Arqt.º António Farinha da Silva, solicitando que proceda à elaboração da versão final da proposta de Revisão do PGU, nos termos da presente informação e do relatório de ponderação elaborado pelo próprio, para posterior análise por parte da Câmara Municipal e remessa para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal, em conformidade com o disposto no art.º 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação;

d) - Informar os requerentes sobre as deliberações tomadas pela Câmara Municipal e indicar aos interessados que os documentos que fundamentam as decisões da Câmara Municipal podem ser consultados na página institucional desta autarquia em <https://www.cm-castelobranco.pt/municipio/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica>;

e) - Proceder à divulgação da ponderação e à disponibilização dos resultados da discussão pública na plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio da Internet da Câmara Municipal bem como à publicação de uma síntese das conclusões na comunicação social, em conformidade com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º e artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação;

f) - Aprovar a minuta da Declaração da Discussão Pública a publicar na comunicação social.

Por último, informa-se que, de acordo com o plano de trabalhos constante do procedimento de Revisão do PGU, devem ser entregues à Câmara Municipal os seguintes exemplares da Proposta Final a submeter à Assembleia Municipal: Suporte de papel (opaco) - 5 exemplares em Suporte digital e 1 exemplar, de acordo com as especificações exigidas pela Direção Geral do Território.”

À consideração superior,

A Técnica Superior

Maria Edite Oliveira Diogo Candeias

Anexos:

- Minuta da Declaração para publicar na comunicação social;
- Avisos Publicados em Diário da República – 1.º e 2.º Períodos de Discussão Pública;
- Participações recebidas no âmbito da Discussão Pública e Relatório de Ponderação do Urbanista.



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 <i>Anexos</i>), 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	
	<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 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”.</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 (morfotopologia, altura – <i>H</i>, recuo – <i>Re</i>, afastamento – <i>Af</i>,...), 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> <p>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:</p>



- 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 Postiguiño (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 salvar 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 infraestruturação 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 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 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 turtuoso 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 (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 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 (UOPG₁₃-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 revocação 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 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: 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 n.º 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 n.º 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 PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, publicado no DR nº 136, 2ª Série, em 17 de julho de 2018.		

PONDERAÇÃO/ESCLARECIMENTOS

01	<p>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 m², o levantamento aerofotogramétrico georreferenciado e homologado para esta zona, revela uma área de 1 826,379 m², que o PP acima referido e os trabalhos da RPGUCB confirmam.</p>
02	<p>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:</p> <p>- "... 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);</p> <p>- "... 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".</p> <p>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 PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco), que obrigará a uma reformulação (a estudar) das condições de circulação viária na ZUR 11;</p>
03	<p>No PP da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, os parâmetros de edificabilidade da parcela em causa, e que a RPGUCB também acolhe e contempla, são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none">- As da parcela = 1 826,379 m²;- ΣA_i = 639 m²;- ΣA_c = 686 m²;- $H \leq 7$ m;- Nº de pisos: acima do solo ≤ 2; abaixo do solo = 1;- Nº máximo de fogos: 1;- Estacionamento: As = 100 m² e nº de lugares de estacionamento privativo = 2;
04	<p>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.</p>
05	<p>Chama-se a atenção para o estabelecido no nº 3, do artº 145º 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.</p>



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 RJIGT 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 (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 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 RJGT 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 RJGT, 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 *lo*, 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 *lo* de 0,218678, ou seja, um *lo* de mais 0,018678, correspondente a cerca de mais 4 436,82 m² de ΣA_i permitidos.

Para uma Área de construção (*Ac*) total permitida de 96 955,3 m² ($l_{global} = 0,408$), o quociente entre os valores *lu/lo* (correspondente à média do número de pisos) é de 1,868. Assim, esta relação representa um acréscimo de ΣAc 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 *Ac* 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” (ΣAc), teríamos, aplicando esse valor à sua *As* de 146 433 m², um valor de construção de 395,37 m², ou seja, inferior em 4 781,85 m² ao valor da ΣAc ganho com o diferencial de aplicação do *lo* 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 (*As*) 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 (*As*) 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 (*Ac*) 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 ΣAc 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 *lo* e de *lu* 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 *lo* e do *lu* 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 *lo* e *lu*, 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.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

DECLARAÇÃO

FILIPA ALEXANDRA NUNES RODRIGUES ALMEIDA, Diretora do Departamento de Administração Geral do Município de Castelo Branco, em regime de substituição. -----

DECLARA que, na ata da reunião da Câmara Municipal de Castelo Branco, realizada no dia vinte de setembro de dois mil e vinte e quatro, consta a deliberação do seguinte teor: -----

.....

Ponto 4 – Urbanismo e Obras Particulares. 4.1. Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco – Ponderação dos Resultados das Reclamações, Observações e Sugestões Apresentadas no Decorrer da Segunda Fase do Período de Discussão Pública, em Conformidade com o Disposto no n.º 3 e Seguintes do Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na Sua Atual Redação

Pelo Senhor Presidente foi presente a informação n.º 14115 de 13/09/2024, da Divisão de Urbanismo e Obras Particulares, sobre a Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco. – Ponderação dos Resultados das Reclamações, Observações e Sugestões Apresentadas no Decorrer da Segunda Fase do Período de Discussão Pública, em Conformidade com o Disposto no n.º 3 e Seguintes do Artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na Sua Atual Redação, de onde consta a seguinte proposta: “5 – Proposta. Face ao exposto na presente informação, caso superiormente se concorde, os serviços técnicos propõem, em conformidade com o disposto no n.º 3 e seguintes do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua atual redação, que em reunião pública do Executivo, seja deliberado o seguinte: a) Proceder à alteração da proposta do Plano Geral de Urbanização (PGU) submetida a uma 2.ª fase de discussão pública, na sequência do procedimento publicado através do Aviso n.º 6082/2024/2 na 2.ª série do Diário da República (DR), em 20/03/2024, nos termos do relatório de ponderação do Urbanista; b) Manter em vigor na revisão do PGU os dois Planos de Pormenor que se encontram atualizados, atentos ao artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação e ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, a saber: Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 136, 17 de julho de 2018; Revisão do Plano de Pormenor da Cruz de Montalvão Norte, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 61, de 27 de março de 2019; c) Remeter cópia da presente informação ao Senhor Arqt.º António Farinha da Silva, solicitando que proceda à elaboração da versão final da proposta de Revisão do PGU, nos termos da presente informação e do relatório de ponderação elaborado pelo próprio, para posterior análise por parte da Câmara Municipal e remessa para apreciação e eventual aprovação pela



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

Assembleia Municipal, em conformidade com o disposto no artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação; d) Informar os requerentes sobre as deliberações tomadas pela Câmara Municipal e indicar aos interessados que os documentos que fundamentam as decisões da Câmara Municipal podem ser consultados na página institucional desta autarquia em <https://www.cm-castelobranco.pt/municipe/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica>; e) Proceder à divulgação da ponderação e à disponibilização dos resultados da discussão pública na plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio da Internet da Câmara Municipal bem como à publicação de uma síntese das conclusões na comunicação social, em conformidade com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º e artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação; f) Aprovar a minuta da Declaração da Discussão Pública a publicar na comunicação social. Por último, informa-se que, de acordo com o plano de trabalhos constante do procedimento de Revisão do PGU, devem ser entregues à Câmara Municipal os seguintes exemplares da Proposta Final a submeter à Assembleia Municipal: Suporte de papel (opaco) – 5 exemplares em Suporte digital e 1 exemplar, de acordo com as especificações exigidas pela Direção Geral do Território”. Os documentos são dados como reproduzidos e ficarão a fazer parte integrante desta ata identificados como documentação n.º 5.-----

A Câmara Municipal deliberou, por maioria, com seis votos a favor do PS e do Sempre – MI e uma abstenção do Senhor Vereador João Belém:-----

a) Proceder à alteração da proposta do Plano Geral de Urbanização (PGU) submetida a uma 2.ª fase de discussão pública, na sequência do procedimento publicado através do Aviso n.º 6082/2024/2 na 2.ª série do Diário da República (DR), em 20/03/2024, nos termos do relatório de ponderação do Urbanista.

b) Manter em vigor na revisão do PGU os dois Planos de Pormenor que se encontram atualizados, atentos ao artigo 199.º do RJIGT, na sua atual redação e ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, a saber: Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Estação Ferroviária de Castelo Branco, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 136, 17 de julho de 2018; Revisão do Plano de Pormenor da Cruz de Montalvão Norte, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 61, de 27 de março de 2019.-----

c) Remeter cópia da presente informação ao Senhor Arqt.º António Farinha da Silva, solicitando que proceda à elaboração da versão final da proposta de Revisão do PGU, nos termos da presente informação e do relatório de ponderação elaborado pelo próprio, para posterior análise por parte da Câmara Municipal e remessa para apreciação e eventual aprovação pela Assembleia Municipal, em



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

conformidade com o disposto no artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.-----

d) Informar os requerentes sobre as deliberações tomadas pela Câmara Municipal e indicar aos interessados que os documentos que fundamentam as decisões da Câmara Municipal podem ser consultados na página institucional desta autarquia em <https://www.cm-castelobranco.pt/municipio/areas-de-acao/ordenamento-do-territorio-e-urbanismo/participacao-publica>.-----

e) Proceder à divulgação da ponderação e à disponibilização dos resultados da discussão pública na plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio da Internet da Câmara Municipal bem como à publicação de uma síntese das conclusões na comunicação social, em conformidade com o disposto no n.º 6 do artigo 89.º e artigo 6.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.-----

f) Aprovar a minuta da Declaração da Discussão Pública a publicar na comunicação social.-----

De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a ata em minuta, a fim das respetivas deliberações produzirem efeitos imediatos.-----

E por ser verdade mandou passar a presente declaração que vai devidamente assinada.-----

Paços do Município de Castelo Branco, 15 de outubro de 2024.-----

A Diretora do Departamento de Administração Geral,
em regime de substituição

Filipa Alexandra Nunes Rodrigues Almeida
(Por delegação de competências, nos termos do Artigo 48.º do CPA e
em conformidade com o Despacho n.º 38/2024, de 11 de abril, do Senhor Presidente)