



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

### **INFORMAÇÃO N.º.11281 de 15/07/2025**

#### **DEPARTAMENTO AMBIENTE OBRAS E SUSTENTABILIDADE Divisão de Urbanismo e Obras Particulares**

**ASSUNTO:** Plano de Pormenor da Cheira - Início do Procedimento de Elaboração

Pela sociedade HLMT, Lda, foi presente no passado dia 7 de julho de 20025 uma “Manifestação de interesse para a celebração de um contrato para planeamento para a elaboração de um PP em Cheira” que em jeito proativo e em articulação com a estratégia de desenvolvimento para o concelho, propõe-se, enquanto adquirente, do prédio com 204701 m2, inscrito com a matriz predial rústica da freguesia de Castelo Branco sob o artigo n.º 224, da secção AQ, contíguo à área urbana de Castelo Branco delimitada no Plano Geral de Urbanização (PGUCB), promover a sua valorização urbanística e funcional, a par com a sua qualificação ambiental e paisagística, através da criação de um espaço multifuncional, conjugando as funções habitacional (incluindo habitação acessível), comércio, equipamentos e serviços.

De acordo com o referido documento, a valorização urbana e urbanística do prédio que se preconiza para o local:

1. é contígua à área de expansão urbana da cidade de Castelo Branco;
2. promove a contiguidade e crescimento urbano da cidade que se adivinha urbana;
3. consolida e reforça o espaço urbano de Castelo Branco através de uma expansão multifuncional;
4. articula-se com o modelo de ordenamento e desenvolvimento do concelho assumido no PDMCB, em progresso, porquanto:
  - potencia a escala urbana e a atratividade do concelho para reter e captar pessoas, especialmente em idade ativa, através do aumento da oferta de espaços para habitação, atividades económicas e equipamentos e serviços complementares daqueles;



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

- contribui para reforçar a capacidade polarizadora o concelho de Castelo Branco e da cidade de em particular, no contexto urbano regional, através de ganhos de escala urbana, sociodemográfica;
  - reflete uma política municipal de governança com olhar estratégico;
  - é um contributo para sanar fragilidades demográficas do concelho, sobretudo na capacidade de atrair jovens ativos e com elevadas competências;
5. permite otimizar a rede de infraestruturas existentes;
  6. é convergente com a Estratégia Local de Habitação do concelho (2021-2030) de Castelo Branco, que conclui pela necessidade de responder à falta de habitação;

Contudo, os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal, classificam, de um modo geral o local, como solo rustico, não conferindo assim faculdades urbanísticas ao solo, e que segundo os interessados, para promover a valorização urbana e urbanística nos moldes propostos é necessário reclassificar o solo.

Pelo que, é proposto para o efeito a reclassificação do solo, a elaboração Plano de Pormenor (PP) com efeitos registais, nos termos do artigo 72.º RJIGT, conjugado com o artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, demonstrando, ainda o interesse em contratualizar com a Câmara Municipal a elaboração do referido PP.

Ora, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a elaboração de um Plano de Pormenor compete à Câmara Municipal, a quem cabe deliberar sobre a sua realização, fundamentando a oportunidade desta decisão e a escolha da área de intervenção e estabelecendo os respetivos termos de referência. Podendo, a elaboração do Plano de Pormenor ser contratualizada entre a Câmara Municipal e os interessados na sua elaboração.

Sendo que, estes contratos estão naturalmente sujeitos ao exercício dos poderes públicos municipais relativamente aos procedimentos, conteúdo, aprovação e execução do plano, bem como a todas as disposições legais e demais instrumentos de gestão territorial em vigor para a área em causa, com os quais se devem compatibilizar ou conformar.

Assim sendo, e atendendo aos fundamentos expostos na manifestação de interesse apresentada, nomeadamente:



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

1. que o regime de uso do solo que consta do PDMCB eficaz e na proposta do PDMCB em revisão, mantém-se no essencial em solo rústico e, por conseguinte, que não conferem edificabilidade ao local que permita a valorização urbanística do espaço;
2. que o Município enquanto ator local privilegiado tem todo o interesse em promover e valorizar o território e incrementar a sua atratividade, notoriedade e área de influência;
3. que a valorização do solo ora pretendido, que é contíguo ao perímetro urbano, permite colmatar e rematar a malha a norte da cidade de Castelo Branco, não dispersando a edificação nem as redes, antes permite a sua otimização;
4. que a valorização do solo desejada, está alinhada com a estratégia de desenvolvimento do concelho, contribuindo para conferir escala à cidade e incrementar os fatores de crescimento e de competitividade e atratividade local;
5. que a valorização do solo, permite aproveitar e incrementar escalas de oportunidade;
6. que a valorização urbana desejada vem responder à carência habitacional existente e anotada na Estratégia Local de Habitação do concelho;
7. que para a valorização urbanístico da área, é necessário reclassificar solo, de rústico para urbano, através de um instrumento próprio, i.e., um plano de pormenor com efeitos registais;
8. que a valorização do solo, como solo urbano pretendido, contribui, de forma inequívoca, para a consolidação da malha urbana no setor norte da cidade e para o desenvolvimento sustentável do território, não conflitua com valores ambientais e patrimoniais e é um contributo para a dinamização socioeconómica do concelho, e, nesta medida alinha-se com o previsto no n.º 1 e 2 do artigo 72.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
9. que a Constituição da República Portuguesa (CRP), na versão que lhe foi conferida pela Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de agosto, confere a possibilidade, nos termos do n.º 5 do artigo 65.º, da participação de interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e quaisquer outros instrumentos de planeamento do território;
10. o disposto no n.º 1 e 2, do artigo 6.º, conjugados com o n.º 1 do artigo 81.º do RJIGT, em alinhamento com a CRP, que confere o direito à participação de todas as pessoas, singulares e coletivas, nomeadamente, na elaboração dos planos territoriais mediante uma proposta de contrato de planeamento, conforme o previsto igualmente no n.º 3 do artigo 47.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU);



## Câmara Municipal de Castelo Branco

Consideram estes serviços que, caso seja esse o entendimento do órgão executivo, poderá ser determinado o início do procedimento de elaboração do plano de pormenor da Cheira, com o recurso a contratualização para o planeamento, aprovando assim para o efeito, os termos de referência e a minuta de contrato que se anexam, assim como, estabelecendo sejam estabelecidos os prazos de 30 dias úteis para período de participação pública e de 24 meses para a elaboração do Plano de Pormenor.

Por forma a garantir a devida publicitação da deliberação da Câmara Municipal de Castelo Branco do início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Cheira PPC (cf. alínea c) do n.º 4 do artigo 191º do RJIGT) e a sua contratualização (cf. n.º 4 do artigo 81º do RJIGT) deverá ser promovida a sua publicação e divulgação através do Diário da República, meios de comunicação social, plataforma colaborativa de gestão territorial e sítio na Internet da Câmara Municipal de Castelo Branco.

Neste sentido, submete-se igualmente a minuta de aviso para apreciação da Câmara Municipal.

Quanto a delimitação da área intervenção do plano de pormenor proposta pela sociedade (prédios inscritos na matriz predial rústica da freguesia de Castelo Branco sob os artigos 224 e 117 da secção AQ), foi entendimento destes serviços que, por forma a evitar um interstício de solo rústico contido por solo urbano em todos os quadrantes, que o prédio inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Castelo Branco sob o artigo 249 da secção AQ, também deveria ser incluído, passando a integrar a proposta, ou seja, a área de intervenção incidirá sobre os três prédios rústicos abaixo descritos:

Artigo	Secção	Freguesia	Área Total (ha)	Área PPC (ha)
224/AQ	AQ	C.Branco	20,5	19,1
117/AQ	AQ	C.Branco	0,89	0,89
249/AQ	AQ	C.Branco	0,89	0,89
Total			22,28	20,88

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

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



## Câmara Municipal de Castelo Branco



Área de intervenção do Plano

Atente-se ainda, que de acordo com o n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT, “... os *planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ...*”, nesse sentido, a avaliação preventiva, estratégica e integrada dos efeitos ambientais que o plano possa vir a ter. Esta qualificação do plano para efeitos de avaliação ambiental estratégica (AAE), é efetuada pela Câmara Municipal, tendo em consideração os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual. Nestes termos, considerando a análise efetuada, sugere-se que a elaboração do PPC seja sujeita ao procedimento de AAE.

Face ao exposto propõe-se, **em síntese**, que em reunião pública do órgão executivo seja deliberado o seguinte:

- a) Dar início à elaboração do Plano de Pormenor da Cheira (PPC), aprovando os termos de referência;
- b) Estabelecer um prazo de 30 dias úteis para o período de participação pública;



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

- c) Estabelecer o prazo de 24 meses para a elaboração do PPC, prorrogável por um período de igual duração, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT;
- d) Promover a publicitação da deliberação da Câmara Municipal, através da publicação no Diário da República e a divulgação na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal;
- e) Contratualizar a elaboração do Plano de Pormenor da Cheira (PPC), aprovando a minuta de contrato, delegando no Presidente da Câmara Municipal de Castelo Branco poderes para outorgar o referido contrato e sujeitar o mesmo a um período de consulta pública por um prazo de 30 dias úteis, nos termos do disposto no artigo 81.º, no n.º 3 do RJIGT;
- f) Aprovar a minuta do aviso a publicitar a deliberação camarária que determina a elaboração do PPC, a sua contratualização e o início do período de consulta pública prévia para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração
- g) Qualificar a elaboração do Plano de Pormenor da Cheira, como sujeita a avaliação ambiental estratégica (AAE);

À consideração superior,

**Chefe Divisão**

---

**Pedro Miguel Santos Dias**

Anexos:

- 1. Termos de Referência
- 2. Minuta do Contrato de Planeamento, e respetivos anexos
- 3. Minuta do Aviso
- 4. Manifestação de interesse para a celebração de um contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor da Cheira

pedro.dias