Ao Executivo
2023-02-14

Câmara Municipal de Castelo Branco

REUNIÃO DO ÓRGÃO EXECUTIVO
de 17 / 02 / 2023
Deliberação - Aprovado por:
Unanimidade ☒
Maioria ☐ _____

O Dir. DAG,

INFORMAÇÃO
Nº.2612 de 10/02/2023

DEPARTAMENTO AMBIENTE OBRAS E SUSTENTABILIDADE
Divisão de Urbanismo e Obras Particulares

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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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/municipe/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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 estacionamentos 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;

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 – clinicas 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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".

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 quererem 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. Concorda-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 RJIGT 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

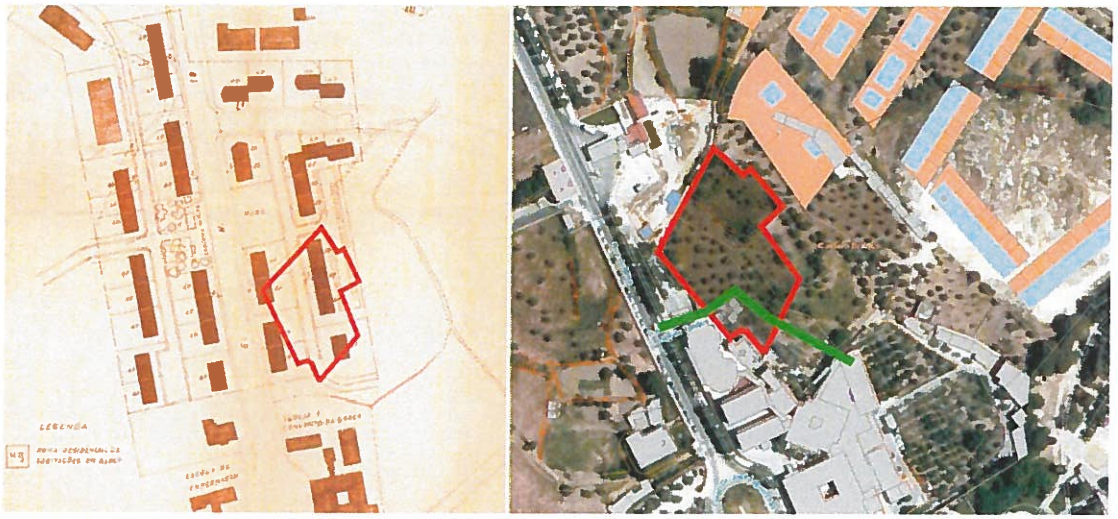
Solicita *"alteração da classificação atual do solo, referente à propriedade situada na Travessa da Quinta da Laje do Tanque, a seguir descrita, para passar a ser classificado como solo urbano de modo a poder viabilizar uma futura operação de um loteamento urbanístico. A propriedade está registada na 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.*

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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"."

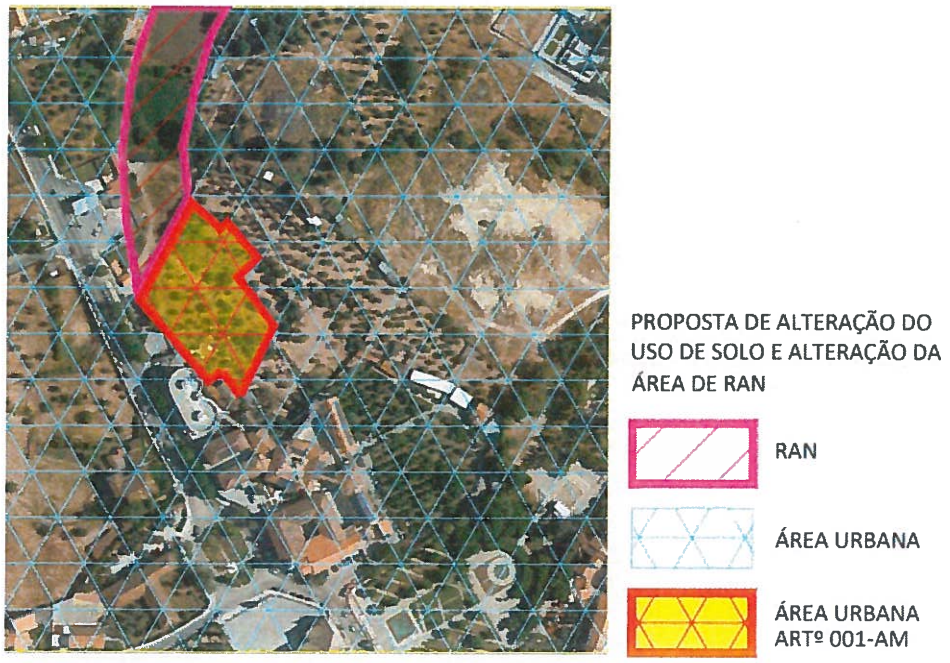
Proposta de Plano de Urbanização (PU) de 1974 e Planta de Local



A vermelho: Propriedade

A verde: Saneamento Básico

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



Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 (RJRAN), 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 RJRAN, 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;

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 RJIGT 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 RJIGT (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?

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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 Munícipes, 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 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.

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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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"*.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 infraestrutura 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 nº. 241, Buenos Aires

Apresenta várias razões para justificar que o prédio inscrito na secção AQ, nº. 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.

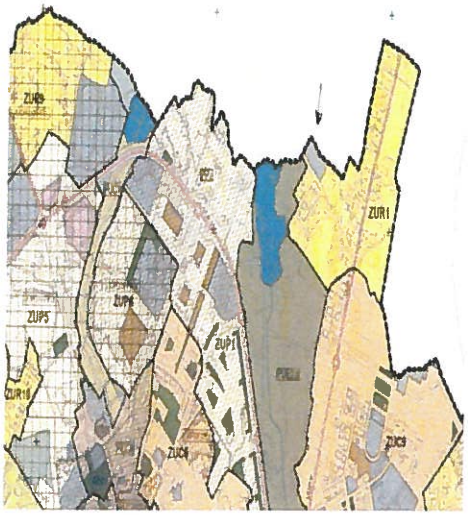
- Ao consultar a proposta de revisão do PGU os requerentes constatam que o seu prédio volta a integrar o Espaço de Equipamento de Utilização Coletiva Proposto/a Reformular.

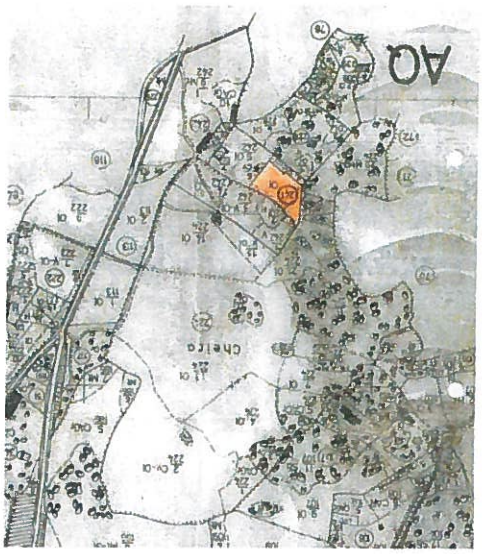
- A atual legislação em vigor, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, estabelece no seu artigo 154.º as regras relativas à Reserva de Solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, sendo que tais reservas passam a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

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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.*

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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:

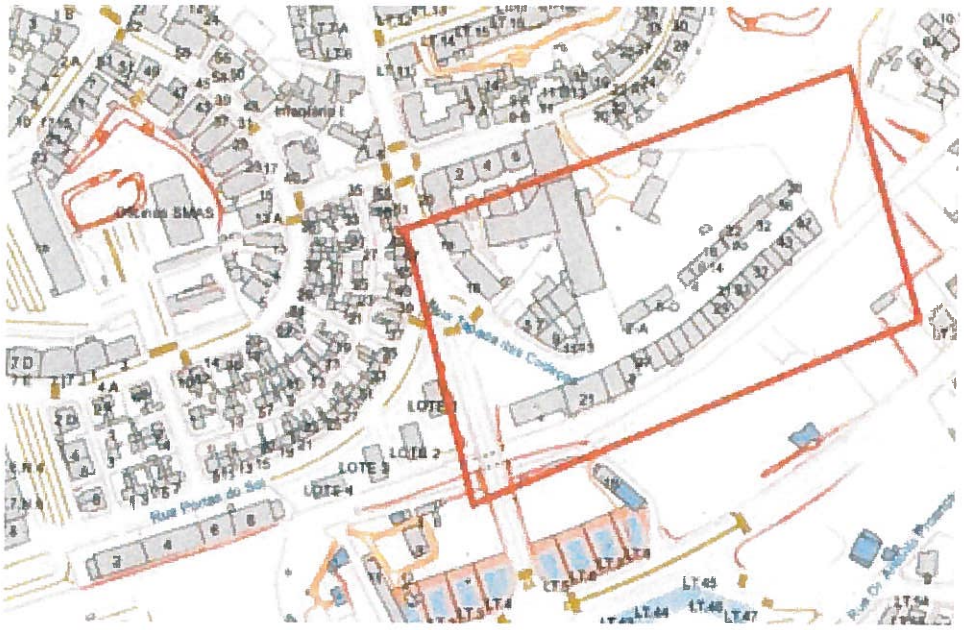
Somos de opinião que não deve aceitar-se o pedido formulado na participação apresentada através do documento MY DOC n.º 10527, de 1-6-2022, devendo esta questão ser ponderada em sede de revisão do PDM e apresentada reclamação por parte da requerente, se assim o entender, no Período de Discussão Pública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

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 Io e um Iu, 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:

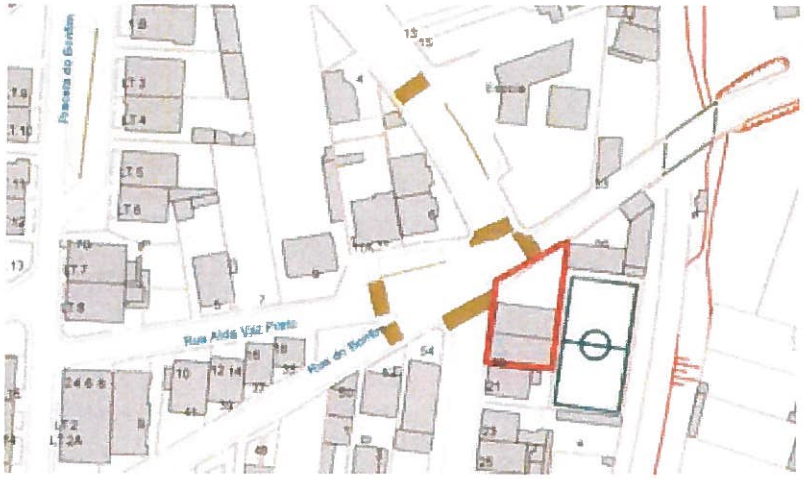
A participação apresentada pelo requerente através do documento MyDoc n.º 10543, de 1-6-2022, poderá ser viabilizada desde que projetada de modo a cumprir as normas do RGEU, os índices urbanísticos propostos para a zona onde o prédio em causa se insere e a demais legislação aplicável nas áreas do ordenamento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

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 Io e um Iu, 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 (...)

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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 ate 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:

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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 fontal 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 consequente 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

A área do Estaleiro da CMCB demarcada como Parque Urbano Estruturante Nível 1 tem como objetivo, no futuro, integrar estas atividades em zona mais adequados 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:

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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.

<u>Considera-se de não aceitar:</u>

- 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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) nº 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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, relocalizar as zonas urbanas em causa de forma mais coerente e sem vinculo 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

B2) A proposta de Revisão do PGUCB engloba nas áreas abrangidas por PP eficazes e a observar zonamentos não executados, nomeadamente, áreas afetas a equipamento de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva e áreas afetas a atividades do sector terciário.
O zonamento 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 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 afetas a atividades do sector terciário, em qualquer PP eficaz e a observar no âmbito do artigo ° 74.° 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 indicies 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.° 69/2002, se encontra praticamente concluído, e que o Loteamento Quinta do Bosque, Alvará n.° 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;

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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 construírem 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."

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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.

- Concorda-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.

- Concorda-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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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

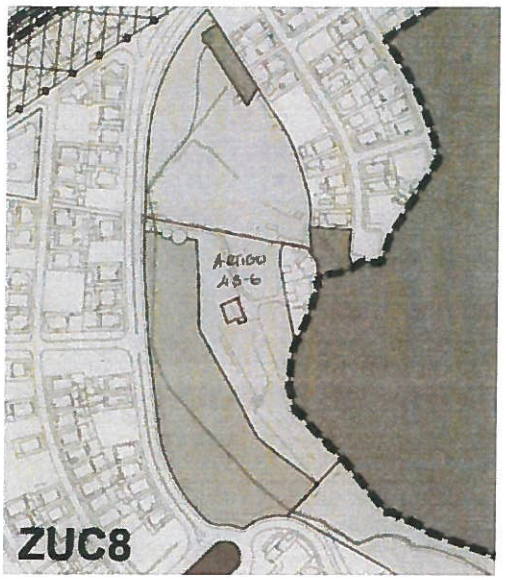
Vem pronunciar-se sobre a proposta de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, faz uma síntese de situações ocorridas na década de 90 no seu prédio e reclama da proposta da revisão do PGU, solicitando as seguintes alternativas:

"- 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."

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 expetativas 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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:

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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.

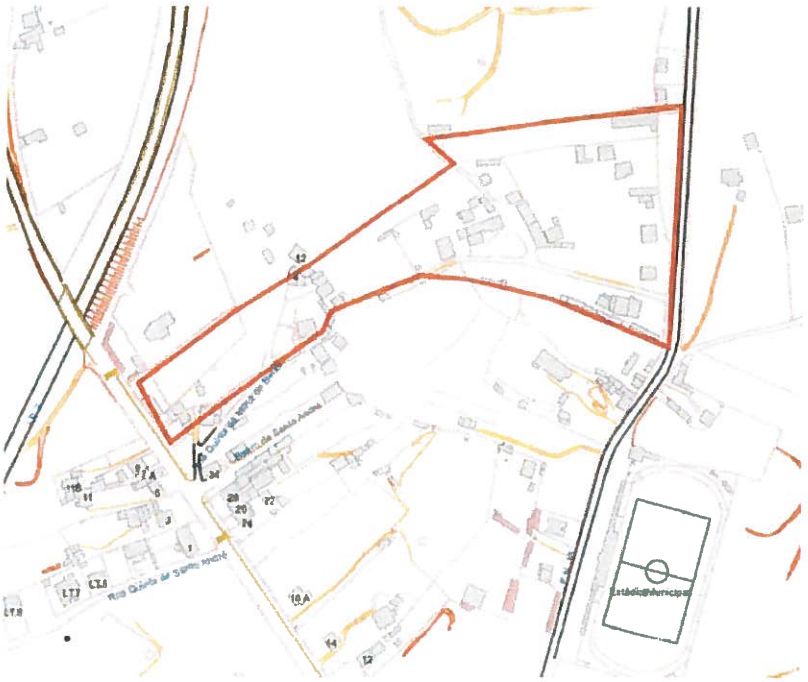
Refira-se que a maioria das situações apresentadas pelo requerente são também invocadas por outros requerentes o que nos leva a reconhecer a necessidade de concertar posições para reforçar a participação dos cidadãos nos processos de planeamento, sem prejudicar o livre exercício do interesse público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

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco . Tlf:272 330 330 . Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt . Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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.

<u>Conclusão</u>:

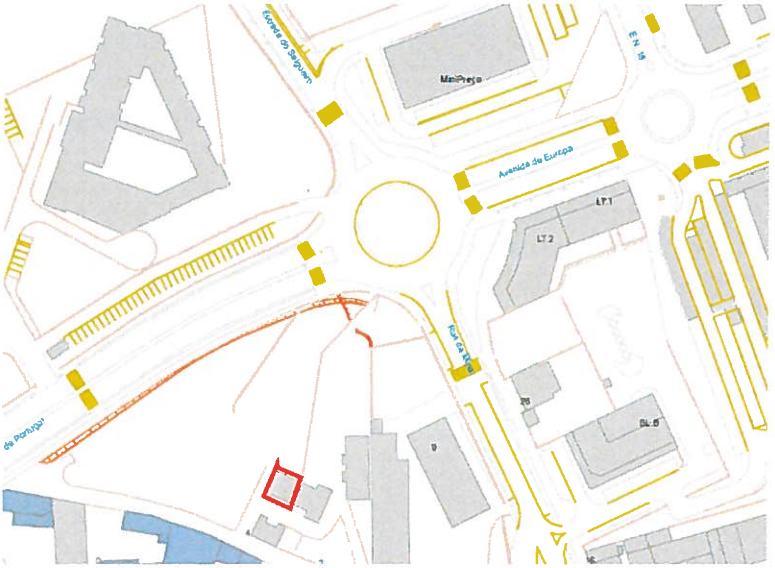
Não aceitar a participação apresentada através do documento n.º 10661, de 2-6-2022, pelo facto de a cartografia homologada apenas abranger a área do perímetro urbano. Esta questão deve ser ponderada no âmbito da revisão do PDM e apresentada reclamação por parte da requerente, se assim o entender, no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

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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".

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

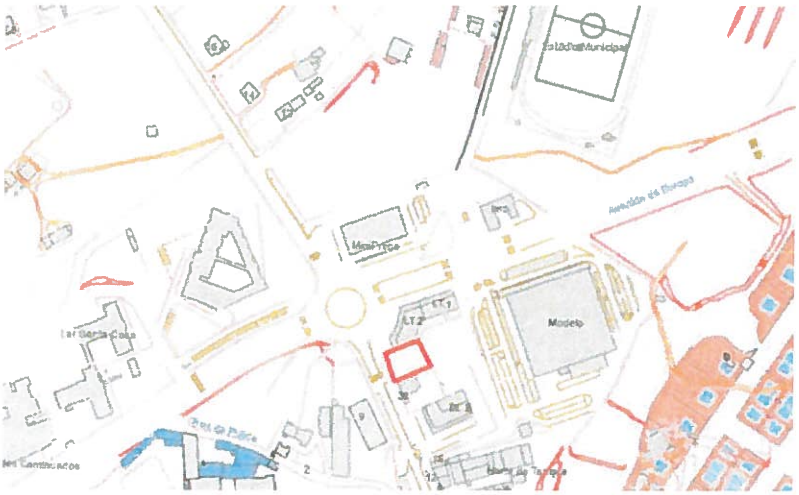
Conclusão:

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 sobrante 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 exponente 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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 RJIGT, 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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:

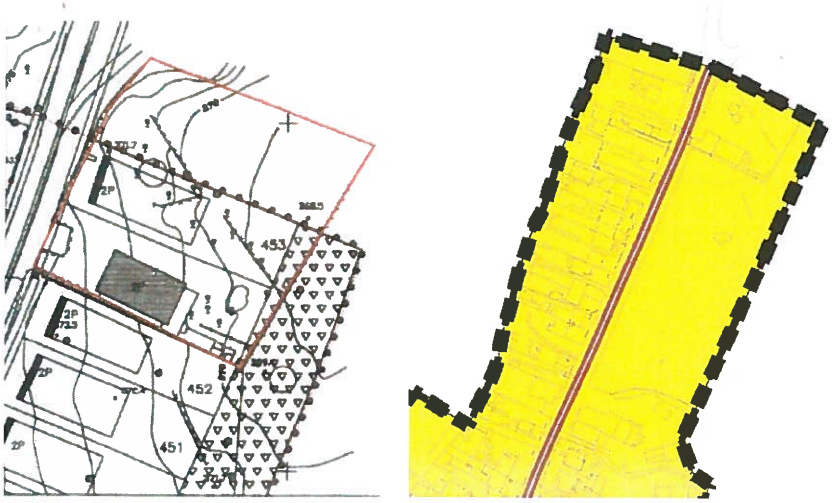
Relativamente às sugestões apresentadas pelo requerente, registadas através do documento MyDoc n.º 11372, de 15-06-2022, considera-se ser de aceitar a não obrigatoriedade de plano de pormenor mas impondo-se a figura de Unidade de Execução prevista no CAPÍTULO V - Execução e indemnização/SECÇÃO I - Programação 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



Praça do Município 6000-458 Castelo Branco . Tlf:272 330 330 . Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt . Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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, juga-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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

- 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.

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530

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

Praça do Município 6000-458 Castelo Branco .Tlf:272 330 330 .Fax:272 330 324 . Email: camara@cm-castelobranco.pt .Site:www.cm-castelobranco.pt . NIF:501 143 530