



REVISÃO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO 2022

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS
EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA





1. INTRODUÇÃO

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

Assim, foi efetuada a devida e cuidada análise das participações recebidas em sede de discussão pública no âmbito da Revisão do PGUCB, dando assim sequência ao previsto nos termos do artigo 88.º e nº 3.) e seguintes do artigo 89.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, no processo iniciado pela deliberação do Executivo camarário do pretérito dia 20 de abril de 2018, (deliberação de iniciação dos trabalhos de revisão do PGUCB) de onde resultaram os quadros particulares de cada uma das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento.

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

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

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

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

2. ÍNDICE GERAL

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



3. RECLAMAÇÕES/OBSERVAÇÕES/SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

NOTAS GERAIS

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

- Do número de participações (19) que se considera reduzido, o que inviabiliza, conforme o nº 4, do artigo (artº) 10.º, da Lei nº 83/95, de 31 de agosto, a publicação das respostas aos interessados em 2 jornais diários ou num regional;

- A maior parte das participações propõe o aumento dos índices relativos ou a áreas de implantação (I_o) ou a áreas de construção (I_u) dos prédios de que são proprietários;

- Também nalgumas participações são alvitradas a alteração e conseqüente expansão do perímetro urbano, de modo a englobar os prédios dos participantes;

- Três das participações são compostas por considerações gerais subjetivas, a refutar propostas do PGUCB, manifestando apenas opiniões pessoais e sem qualquer outro objetivo que não a expressão individual do seu acordo ou desacordo;

- De uma forma generalizada, é evidente a não leitura/consulta do Relatório do PGUCB (e respetivos Anexos), e, apenas, a leitura ou do Regulamento ou a observação da Planta de Zonamento – D 01, o que torna as participações pouco sustentadas;

- Algumas participações rebatem as opções do Regulamento do PGUCB pela obrigatoriedade de PP nalgumas Zonas urbanas (ZU), com a sugestão da substituição, no quadro geral, pela via da aprovação de operação de loteamento com consulta pública, de forma a agilizar o processo de licenciamento;

- Invocação, frequente e recorrente, da dificuldade de operacionalização da aplicação do PGUCB pela CMCB, esquecendo que esta também participou na elaboração daquele e a análise da Comissão de acompanhamento, composta pela CCDRC e pelas entidades competentes para a emissão de pareceres no âmbito do RJGT e do ordenamento do território, para não invocar a experiência do autor do PGUCB nesta matéria;

- Evidenciar a quase nula importância dada pelos participantes, às questões da definição e/ou valores propostos apresentados para os Espaços verdes de utilização pública ou para os Equipamentos de utilização coletiva (EUC), estando o enfoque das participações quase totalmente direcionados para a construção;

- Idem, para as questões de ordem climática, paisagística, demográfica e de qualidade de vida (ambiente urbano);

- Idem, para toda a problemática das zonas urbanas históricas (ZUH's) e das ZU componentes do casco urbano (ZUM's) de Castelo Branco e as propostas para a sua superação.



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



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

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

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



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

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



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_8 074	28ABR2022	Cruz do Montalvão
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 2	39,806541 N e – 7,514295 O	A = 10 760,00 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (n.º 1, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)		
01	<p>O participante pretende ampliar a suas instalações de espaço afeto a atividade do sector terciário e a respetiva área de venda do estabelecimento (Av), pelo que solicita:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aumento do <i>lo</i> de 0,2 para 0,42;- Que não sejam agravados os valores mínimos de estacionamento público, para os valores superiores vigentes atuais (3/100 m² de Av);- Que o licenciamento das obras de ampliação, não necessitem de aguardar pela aprovação de qualquer operação prevista no IGT da ZU (PP, UOPG ou loteamento).	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no n.º 3, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>A área do prédio será a acima descrita, localizando-se numa “ilha” entre a área de intervenção da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), publicado no DR n.º 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso n.º 5341/2019 e o nó de entrada da EN 3 na cidade pela Estrada do Montalvão;</p> <p>Na Certidão do registo predial, a área coberta registada é de 3 579 m² e a descoberta de 7 181 m²;</p> <p>Por aditamento de 5 de novembro de 2015, a CMCB regularizou a ampliação do edifício para os valores de 3 119,45 m² (Área de implantação – <i>lo</i> = 0,29), 3 419,7 m² (Área bruta de construção), 3 419,7 m² (Área bruta de comércio - Av) e 5 757,3 m² (Área bruta total de construção – <i>lu</i> = 0,54), o que significa que os valores propostos para a ZUR 2 pelo PGUCB, quase são atingidos para a <i>lo</i> ($\leq 0,3$) mas ultrapassados para a <i>lu</i> (0,5), conforme o disposto no art.º 18.º (“Regime das ZUR”);</p> <p>Pela determinação das áreas de implantação e de construção a partir do levantamento georreferenciado superiormente homologado em 2016 (que serviu de base ao trabalho de revisão do PGUCB) e a visita ao local, a área coberta (de implantação) é de 3 360,7274 m² (3 360,7274 m² de Av – que corresponde a um <i>lo</i> de 0,31 + 7 399,2726 m², de espaços exteriores), o que será o mínimo da Área bruta de construção;</p> <p>Por outro lado, verifica-se pela análise comparativa dos índices e parâmetros urbanísticos propostos para os lotes L1, L2, L3, L5.1, L6 e L7, na área de intervenção estabelecida pela “Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), publicado no DR n.º 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso n.º 5341/2019”, situada na ZUR 2, e destinados exclusivamente ao sector terciário, valores de ocupação semelhantes aos pretendidos pelo participante;</p> <p>Os valores mínimos de estacionamento público estabelecidos para qualquer Av superior a 2 500 m², pelo Regulamento Municipal sobre Estacionamento e Garagem de Castelo Branco e pelo Regulamento do PGUCB é de 5 lugares/100 m² para ligeiros. Como, segundo o aditamento, o número de lugares mínimo é de 184, este valor é superior em 13 lugares ao exigido pelo Regulamento;</p> <p>Atingidos os valores e as condições de aprovação a propor pelo PGUCB, a terceira pretensão deixa de ser pertinente, enquadrando-se nas condições legais previstas pelo RJUE.</p>
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no n.º 4, do art.º 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJIGT)	
01	<p>Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do n.º 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), deverá a participação ser tomada em consideração e ver vertida no Regulamento a sua pretensão.</p> <p>Assim, proposta no PGUCB a revogação da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), será o art.º 23.º do Regulamento e o quadro de índices e de parâmetros de construção nele incluído reformulados, de modo a homogeneizar e equiparar para toda a ZUR 2, ou os índices gerais máximos para os espaços afetos exclusivamente ao sector terciário já existentes e aprovados para esta ZU (cujo <i>lo</i> varia entre 0,24 – L₃ e 0,50 – L₇ e o <i>lu</i> entre 0,24 – L₃ e 1,32 – L₆) ou aos índices de ocupação máximos propostos pelo Regulamento do PGUCB, no seu artigo 22.º, para a ALECB (<i>lo</i> $\leq 0,60$, <i>lu</i> $\leq 0,70$ e <i>lv</i> ≤ 5 m³/m²);</p>



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

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



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



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

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

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

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

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

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

O Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco aprovado superiormente em 1991, apresentava 27 Zonas urbanas (ZU); na atual proposta de revisão do PGUCB, constam 33 ZU’s (praticamente o mesmo número), sendo que a diferença de 6 “novas”, correspondem, justificadamente, à subdivisão da Qtª do Bosque (anterior ZUE W) e da ZUC H (em Qtª do Dr. Beirão e zona de Santiago- neste caso, respeitando os limites de intervenção e o reconhecimento de autor - do então denominado PP da Zona de Santiago) e à incorporação de 3 ZUR’s (Bº de S. Gens, Bº da Fonte do Tostão e Bº do Barrocal). Há a acrescentar o PP de Ampliação da ZICB e a retirar a classificação como ZU’s, da então ZUE N1 (área do geossítio do Barrocal) e da ZUE J (Alto de Montalvão), transformando-as em Parques urbanos estruturantes (PUE’s);

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



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

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

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

Na estrutura do Regulamento, a proposta do PGUCB seguiu as indicações e diretrizes da publicação de GABRIEL, Maria da Graça & GREGO, Maria Alexandra; Coordenação geral de BENTO, Maria Margarida & SANTOS, Carla Velado; CCDRC/DSOT; *Guia orientador – Plano de urbanização*, Ed. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, Coimbra, 2019, cuja consulta se recomenda;

- 06 Para além do trabalho de levantamento de todos os edifícios da cidade da equipa autora do plano, o que já se afiguraria adequado no exercício das suas competências no quadro de uma revisão de um PU, também serviu de base às opções de qualificação, não só a consulta do “Mapa de Arquitetura da Cidade de Castelo Branco - Arquitetura de autor”, de 2003, elaborado por vários arquitetos, com o financiamento da CMCB, OA, POLIS, CCDRC e outras entidades como a leitura de algumas publicações sobre o património histórico de Castelo Branco, devidamente elencadas no “Capítulo 00” do Relatório do PGUCB;
- 07 No “Anexo B” do Relatório do PGUCB, são apresentados os resultados do levantamento geral exaustivo das condições e valores de ocupação do solo, dos parâmetros e índices urbanísticos e do edificado, que sustentam os intervalos dos valores constantes do Regulamento; a consulta dos artigos relativos à proposta das condições de ocupação do solo do Regulamento do PGUCB (artigos 11.º, 13.º, 16.º, 18.º e 20.º) e a comparação com os valores prescritos no PDMCB, não confirmam o ponto enunciado;
- 08 Remete-se o esclarecimento para o ponto 02). da presente ponderação;
- 09 A simples observação e análise das áreas em questão, onde é evidente a necessidade de supressão das condições precárias de habitabilidade e/ou de desordenamento urbano, sustentada pelas condições técnicas definidas no DR nº 5/2019, de 27 de setembro e das respetivas fichas I-65 e I-66;
- 10 A área do prédio será a acima descrita, localizando-se numa “ilha” entre a área de intervenção da Revisão do PP da Cruz de Montalvão Norte (PPCMN), publicado no DR nº 61, 2ª Série, em 27 de março de 2019, pelo Aviso nº 5341/2019 e o nó de entrada da EN 3 na cidade pela Estrada do Montalvão; os limites do PP, correspondem aos da mesma propriedade, pois o PP foi elaborado por iniciativa particular, sendo que o prédio onde se localiza o AKI não se encontrava abrangido pelos limites daquele prédio, o alvo do PP;
- 11 Os limites de cada zona urbana (ZU) foram determinados por razões históricas e de homogeneidades morfotipológicas, entre outras, o que não foi o caso da definição dos limites da área de intervenção do PP Zona Histórica e da Devesa de Castelo Branco (elaborado ao abrigo do programa “Pólis”), aprovado e ratificado pela RCM 49/2003, de 28 de fevereiro de 2003, publicado no DR nº 76, 1ª S-B, em 31 de março de 2003;
- 12 No ponto 5.5.3.3., do Capítulo 05 do PGUCB (“Edificado, património e uso do solo”), no que diz respeito à ZUP 1 (Qtª do Bosque) são explicitadas as razões para a extração da denominada “parcela 1” do PP; esta opção permitiria um de dois percursos: ou a revisão separada dos dois territórios ou a execução simultânea daqueles. Com a proposta de revogação do PP da Zona ZUE-W (Qtª do Bosque) por parte do PGUCB, a reclamação deixa de apresentar razão de ser;
- 13 A ZUMC corresponde, no seu perímetro, ao Monte do Castelo, em áreas ainda não urbanizadas; no ponto 5.5.4., do Capítulo 05 do PGUCB e no artº 13.º do DR nº 15/ /2015, de 19 de agosto (“Estrutura ecológica municipal”) são elencadas as razões para a sua delimitação e objetivos;
- 14 O grafismo da área afeta ao AKI – e pelos motivos expostos no ponto 10), é a adotada pelo PGUCB para as “UOPG-PP”;
- 15 A faixa ao longo da Rua das Damas, junto à Sé catedral e a nascente desta, é de uma importância fundamental devido à necessidade de preservar e garantir um enquadramento histórico, ambiental e paisagístico de qualidade a um monumento nacional (Igreja de São Miguel – Sé catedral), situando-se numa zona de transição entre o casco histórico da cidade e uma



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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



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

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



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

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



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO		
REF ^a	DATA	LOCAL
MyDoc_10 544	25MAI2022	Rua da Estrela (Bonfim)
ZU	COORDENADAS	OBSERVAÇÕES
ZUR 6	-	A = 461, 2263 m ²
SÚMULA DA PARTICIPAÇÃO (nº 1, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)		
01	Solicita o participante a alteração dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao seu prédio;	

PONDERAÇÃO (No âmbito do disposto no nº 3, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	Os valores líquidos propostos de construção urbana da ZUR 6 (ex-ZUR T1) situam-se nos valores, para o I_o , de $e \leq 0,40$ e para o I_u , de $\leq 0,80$ (artº 18.º do Regulamento do PGUCB), não sendo permitido um número máximo de pisos superior a 4 (nº 3, do artº 18.º, do Regulamento do PGUCB).
RESPOSTA FUNDAMENTADA (No âmbito do disposto no nº 4, do artº 89.º do DL 80/2015, de 14 de maio - RJGT)	
01	Evidenciada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do nº 3.), do artigo 89.º (“Discussão pública”), do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJGT), deverá a participação ser tomada em consideração, uma vez que a pretensão poderá ser viabilizada, desde que se cumpram os parâmetros urbanísticos propostos para a ZUR 7 (e demais ZUR) e outros regulamentos aplicáveis, nomeadamente o RJUE, o Regulamento geral de edificações urbanas (RGEU) e nas áreas do ordenamento e urbanismo.



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

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



“novas”, correspondem, justificadamente, à subdivisão da Qtª do Bosque (anterior ZUE W) e da ZUC H (em Qtª do Dr. Beirão e zona de Santiago- neste caso, respeitando os limites de intervenção e o reconhecimento de autor - do então denominado PP da Zona de Santiago) e à incorporação de 3 ZUR's (Bº de S. Gens, Bº da Fonte do Tostão e Bº do Barrocal). Há a acrescentar o PP de Ampliação da ZICB e a retirar a classificação como ZU's, da então ZUE N1 (área do geossítio do Barrocal) e da ZUE J (Alto de Montalvão), transformando-as em Parques urbanos estruturantes (PUE's);

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

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

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

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

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

- 04** As disposições propostas da alínea a). do nº 1 do artº 66º e das alíneas a), do nº 1, dos artºs 70º, 71º e 72º, relativo às disposições particulares comuns para as UOPG-UE propostas pelo PGUCB, são obrigatórias face ao disposto no RJGT – secção I (“Programação e sistemas de execução”) do Capítulo V (“Execução e indemnização”), e à necessidade de coerência entre as estratégias adotadas pelo plano e as suas propostas de disposições técnicas e de sistemas de execução; foram seguidas, na elaboração das várias fases do PGUCB, as indicações e diretrizes da publicação de GABRIEL, Maria da Graça & GREGO, Maria Alexandra; Coordenação geral de BENTO, Maria Margarida & SANTOS, Carla Velado; CCDRC/DSOT; *Guia orientador – Plano de urbanização*, Ed. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, Coimbra, 2019;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



09 Neste ponto, deverão ser considerados:

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

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

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



RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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

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

06

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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



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

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



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

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

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

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

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



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

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



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

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

Justificada a inclusão dos motivos da participação nas disposições do n.º 3.), do artigo 89.º (*"Discussão pública"*), do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT), seguem-se as considerações sobre a eventual aceitação dos pontos constantes da exposição efetuada:

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



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

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



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

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



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

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



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

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



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

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