



REUNIÃO DO ÓRGÃO EXECUTIVO
de 17/03/2017
Deliberação - Aprovado por:
Unanimidade
Maioria

Câmara Municipal de Castelo Branco

Dir. DAG,
[Handwritten signature]

INFORMAÇÃO
N.º.1237 de 14/03/2017

A.º DUOP
2017/03/27

DEPARTAMENTO TÉCNICO OPERACIONAL
Divisão de Urbanismo e Obras Particulares

[Handwritten signature]

ASSUNTO: Revisão do Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão – Norte – Castelo Branco
- Requerente: BEIRACASTELO, Sociedade de Investimento Imobiliário, Lda.

Relativamente ao pedido apresentado pela BeiraCastelo, através da sua comunicação de 20/02/2017, que vem solicitar uma Revisão do Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão – Norte (PPCMN), cumpre-nos informar o seguinte:

A – Antecedentes

Em 20 de Fevereiro de 2009, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, na sua reunião do Executivo, nos termos do RJGT - Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelos Decretos-Lei n.º310/2003, de 10 de Dezembro e n.º 316/2007, de 19 de Setembro -, mandar elaborar o PPCMN.

O Plano de Pormenor foi elaborado pela Câmara Municipal e pela BeiraCastelo - Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda. número de identificação de pessoa coletiva n.º. 505973332, com sede na Rua Dadrá, n.º 3, 3.º Esquerdo, em Castelo Branco, mediante a figura de contratualização prevista no n.º 6 do artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

A deliberação de abertura do procedimento bem como o respetivo contrato para a elaboração do PPCMN, foram publicadas através do Aviso n.º 9297/2009, no DR, 2.ª série, n.º 89, de 8 de Maio.

Em 28 de Dezembro de 2010, a Assembleia Municipal de Castelo Branco deliberou, nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do RJGT, aprovar a proposta do Plano de Pormenor da Cruz de Montalvão Norte, o qual veio a ser publicado através do Aviso n.º 5303/2011, no DR, 2.ª série, n.º 37, de 22 de Fevereiro.

B – A Solicitação do requerente

A BeiraCastelo, considera que o PPCMN se encontra desatualizado em relação à realidade da economia local e nacional, motivo pelo qual vem propor à Câmara Municipal a revisão do plano, "em face da alteração das circunstâncias, sendo certo que os índices deste plano depois da alteração pretendida, área total dos lotes, área máxima de implantação, e área máxima de construção, serão inferiores aos atuais".

O pedido da BeiraCastelo resume-se aos seguintes pontos:

- 1- "Alteração da área do lote 1 de 4.642,70 m² para 8.422,00 m², em virtude de ter havido inicialmente um erro nas medições, já devidamente corrigido no cadastro";
- 2- "Alteração da área máxima de implantação lote 3 de 2.100 m² para 2.433 m², em virtude da necessidade do LIDL de reorganização da atividade ali existente";
- 3- "Substituição dos lotes 4 e 5, com áreas de 20.000 m² e 20.499,50 m² respetivamente, por seis novos lote comerciais e sete novos lotes habitacionais";
- 4- Substituição da afetação do lote 6 (equipamento e serviços) para habitação";
- 5- Aumento de três fogos em cada um dos Lotes 46 e 51, acrescentando a cada um deles 3 fogos";



Câmara Municipal de Castelo Branco

6- Alteração do lote n.º 54, com anulação dos estacionamento privados em cave nele previsto, exceto os estacionamentos relativos à compensação prevista no perequação do Plano de Pormenor de 6 lugares para os Herdeiros de Maria do Rosário Pires e outros 6 lugares para Alfredo Duarte Petrica Junior”;

7-“Solicitar a contratualização desta sociedade para a revisão proposta, nos mesmos termos do referido contrato de elaboração do Plano Pormenor da Cruz de Montalvão – Norte, ao abrigo dos artigos 79º, 80º, e 81º do Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de Maio”;

8-“Solicitar a cartografia da cidade à escala 1/1000, da zona abrangida pelo Plano de Pormenor, uma vez a que foi utilizada quando da elaboração do Plano de pormenor deixou de ser reconhecida pelas entidades competentes”.

C- Análise da Proposta apresentada

A análise deste pedido tem que ser enquadrada no novo quadro legal dos diplomas vigentes no âmbito do ordenamento do território e do ambiente, designadamente:

- A Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPSOTU), Lei n.º 31/2014;

- O novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;

- O Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de Setembro, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional bem como o cumprimento das especificações técnicas, caderno de encargos, catálogo de objetos, biblioteca de símbolos e demais indicações da Direção Geral do Território (DGT);

- O Regulamento n.º 142/2016 da DGT, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 27, de 9/02/2016, que estabelece as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.

- A demais legislação complementar em vigor nas áreas do urbanismo, ambiente e ordenamento do território, nomeadamente os diplomas legais a que alude o referido Decreto-Lei n.º 80/2015.

Relativamente aos pontos enumerados na parte B da presente informação, e ressalvando-se a verificação dos parâmetros urbanísticos relativos à proposta de revisão que vier a ser apresentada, julga-se o seguinte:

1- Devem ser ajustados os limites do lote 1 no que diz respeito à área do lote em si, à área global de intervenção do plano e a eventuais ajustamentos que devam ser tomados em consideração relativamente ao lote 2. A adaptação dos índices de implantação e construção devem também ter em atenção os alinhamentos da construção limítrofe existente.

2- Face à área do lote 3 considera-se que a ampliação proposta é de natureza simples.

3- A solução pretendida para os lotes 4 e 5 afigura-se-nos possível de concretizar desde que da mesma não resultem incompatibilidades com os parâmetros urbanísticos do Regulamento do PPCMN e com os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 31º do Plano Geral de Urbanização.

4- A substituição da afetação do lote 6 (equipamento e serviços) para habitação carece de uma análise detalhada e aprofundada aquando da apresentação da proposta de revisão do PPCMN. Se por um lado se devem ter em atenção os parâmetros definidos no artº 31 do PGU relativamente aos mínimos de equipamento que os planos de pormenor devem atender, por outro, o número de fogos a considerar deve também ter em atenção os parâmetros definidos no artº 31, garantindo que a construção de fogos na totalidade da ZUR-L do PGU não fica comprometida.

5- Traduz-se no aumento do número de fogos à custa da redução da área de cada fogo previsto. A BeiraCastelo considera que a área aproximada de 245m2 atualmente aprovada para cada fogo é excessiva. Esta proposta afigura-se-nos possível de concretizar.

6- A alteração do lote n.º 54, com anulação dos estacionamento privados em cave nele previsto, exceto os estacionamentos relativos à compensação prevista na perequação do Plano de Pormenor de 6 lugares para os Herdeiros de Maria do Rosário Pires e outros 6 para Alfredo Duarte Petrica Junior” e respetivos acessos, já tinha sido analisada pela Câmara Municipal na sua reunião de 19/06/2015. Não se vê inconveniente no solicitado pelo facto de o número de estacionamentos salvaguardados continuarem a cumprir o disposto nesta matéria tanto no que respeita aos



parâmetros dos planos como aos parâmetros estabelecidos no regulamento de estacionamento da cidade.

7- Os contratos para planeamento estão previstos nos artigos 79º a 81º do RJIGT, podem aplicar-se à revisão de planos municipais, pelo que, desde que fique salvaguardado o interesse público, não se vê inconveniente na celebração de um contrato de planeamento entre a Câmara Municipal e a BeiraCastelo - Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda. para proceder à revisão do PPCMN.

8- A Câmara Municipal dispõe de cartografia homologada pela DGT, em 3/11/2016 - à escala 1/1.000 para a cidade de Castelo Branco - pelo que não se vê inconveniente em cedê-la mediante o estabelecimento de um Acordo de Utilização da Cartografia que vincula a sua utilização apenas para os fins de revisão do PPCMN. Qualquer outro uso dos dados em questão responsabilizará a BeiraCastelo, pelos danos causados, nos termos da lei em vigor.

Por fim, refira-se que, no âmbito da elaboração do PPCMN, foi definido um capítulo específico relativo à perequação que definiu a distribuição dos benefícios e encargos decorrentes da implementação do plano, esclarecendo-se desde já que a proposta da presente revisão não deve colocar em causa os princípios estabelecidos no capítulo da perequação, no PPCMN em vigor que foi publicado através do Aviso n.º 5303/2011, no DR, 2.ª série, n.º 37, de 22 de Fevereiro.

D- A análise da Proposta apresentada face ao RJIGT

No processo de revisão, face ao novo RJIGT evidenciam-se as seguintes normas:

- A alínea a) do nº2 do artigo 124.º que prevê que a revisão dos planos municipais pode decorrer *"da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios sobre o estado do ordenamento do território previsto no n.º 3 do artigo 189º"*, desde que decorridos três anos desde a entrada em vigor do plano;
- O nº3 do artigo 115º, que refere que a revisão dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais;
- O nº3 do artigo 119º que estipula que a revisão dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação;
- O nº1 do artº 120º que define que "as pequenas alterações aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Como o PPCMN foi sujeito a avaliação ambiental, face à natureza das alterações previstas julga-se não se justificar a realização de um novo estudo, todavia poderão as entidades com interesses ambientais considerar que o relatório tenha que ser atualizado ou que seja justificado que as alterações previstas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, devendo, em cumprimento do nº2 do artº 120 do RJIGT, a qualificação das alterações ser feitas de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto -Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto -Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

- Os artigos 79º a 81º, relativos aos contratos para planeamento, os quais se aplicam à revisão de planos municipais e permitem a celebração de um contrato de planeamento entre a Câmara Municipal e a BeiraCastelo para proceder à revisão do PPCMN.

E- Conclusões e Proposta

Face ao exposto, julga-se nada haver a opor, do ponto de vista legal, que a **Câmara Municipal, em reunião pública do órgão executivo, delibere proceder à Revisão ao Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão Norte**, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 37, de 22 de Fevereiro de 2011, ao abrigo da alínea a) do nº 2 do artigo 124º do RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – e seguindo, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com recurso à celebração de um contrato de planeamento entre a Câmara Municipal e a BeiraCastelo, conforme previsto nos artigos 79º a 81º.



Câmara Municipal de Castelo Branco

Os termos de referência que fundamentam a sua oportunidade são os decorrentes da necessidade de adequação à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração do plano desde o ano de 2009 no concelho, na região e ao nível nacional.

A proposta de Revisão ao Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão Norte deve nortear-se pelos seguintes princípios gerais:

- Cumprir o enquadramento legal estipulado no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e demais legislação complementar em vigor nas áreas do urbanismo, ambiente e ordenamento do território, bem como os objetivos expressos nos pressupostos prévios apresentados pela BeiraCastelo, fixando-se para o efeito o prazo de elaboração de 12 meses;
- Salvar o capítulo específico relativo à perequação que definiu a distribuição dos benefícios e encargos decorrentes da implementação do plano, esclarecendo-se desde já que a proposta da presente revisão não deve colocar em causa os princípios estabelecidos no capítulo da perequação, no PPCMN em vigor;
- Aplicar ao procedimento de Revisão do Plano as normas orientadoras subjacentes à figura dos contratos para planeamento previstos nos artigos 79º a 81º do RJIGT, através da celebração de um contrato de planeamento entre a Câmara Municipal e a BeiraCastelo - Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda. para proceder à revisão do PPCMN, conforme minuta que se anexa;
- Considerar todas as questões que eventualmente possam vir a ser suscitadas pelas entidades externas ao município e que têm de ser consultadas no âmbito da alteração do Plano, tanto no que diz respeito ao conteúdo material definido no artigo 102.º como ao conteúdo documental definido no artigo 107.º.

Mais se propõe que a Câmara Municipal delibere:

- Isentar a presente revisão da Avaliação Ambiental, conforme previsto no nº1 do artº 120º, pois considera-se que o presente procedimento consiste em alterações não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente;
- Que a presente deliberação municipal seja publicada através Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da Câmara Municipal, estabelecendo-se um período de participação prévia de 15 dias úteis, para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de revisão. A citada publicitação inclui a proposta do contrato de planeamento. *art- 76*
- Dar conhecimento do teor da presente informação à Firma BeiraCastelo, Sociedade de Investimento Imobiliário, Lda,

À consideração superior,

Técnico Superior

[Assinatura Qualificada] Maria Edite Oliveira
Diogo Candeias

Digitally signed by [Assinatura Qualificada] Maria Edite Oliveira
Diogo Candeias
Date: 2017.03.14 09:53:27 +00:00
Location: Portugal

Maria Edite Oliveira Diogo Candeias

edite.candeias