

MUNICÍPIO DE CASTELO BRANCO
DEPARTAMENTO TÉCNICO OPERACIONAL
Divisão de Urbanismo e Obras Particulares

Revisão do Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão – Norte – Castelo Branco
Execução do Plano – Relatório de Avaliação

1 - Enquadramento legal

No âmbito da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - Lei n.º 31/2014 de 30 de maio - e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT) -, as câmaras municipais devem promover a elaboração de um Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT) de quatro em quatro anos, conforme estabelecem os números 3 e 4 do artigo 189.º do citado diploma.

Neste momento a Câmara Municipal de Castelo Branco (CMCB) não dispõe de um REOT e encontra-se a elaborar um relatório de avaliação da execução do Plano Diretor Municipal, o qual irá abranger todo o município de Castelo Branco, e o qual também incluirá uma análise sumária dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, designadamente do Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão – Norte (PPCMN).

Estabelecendo o n.º3 do art.º 115.º *“que a revisão dos planos territoriais implica a reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas dos planos, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais”* e o n.º2 do art.º 202 *“sempre que a necessidade de revisão de um plano territorial não esteja fundamentada em relatório sobre o estado do ordenamento do território, deve ser ponderada em sede de revisão um relatório de avaliação elaborado especificamente para o efeito”*, na sequência da solicitação da BeiraCastelo - Sociedade de Investimentos Imobiliários, Lda, através da sua comunicação de 20/02/2017, importa fazer uma síntese da execução do PPCMN.

2 - Antecedentes

Na sequência do contrato de urbanização celebrado em 27/09/2005 (autorizado na reunião do executivo de 05/09/2005), entre a CMCB e a BeiraCastelo, que teve por finalidade principal proceder à execução da Avenida Egas Moniz, uma via estruturante e alternativa à entrada Sul/Poente da Cidade, e que viria a possibilitar a requalificação urbanística e de melhoria de acessibilidades nesta zona onde se projetou o Fórum de Castelo Branco, foi desencadeada uma fase de reuniões e de concertação que veio culminar com a definição da área de intervenção a ser abrangida por um Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão Norte, num total de 233.762,34 m², inserida na Zona Urbana a Recuperar (ZUR-L) do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco.

A CMCB pretendeu com a elaboração do plano de pormenor desenvolver e concretizar, designadamente, as seguintes opções estratégicas:

- Permitir o desenvolvimento de estruturas urbanas, com frentes capazes de requalificar este espaço urbano na sequência da abertura da Avenida Egas Moniz, arruamento urbano que separa o área vocacionada para a construção urbana habitacional e comercial, da área do Parque Urbano da cidade, o qual é vocacionado para a implantação de zonas verdes, de lazer e de equipamentos de utilização coletiva complementares;
- Delimitar as áreas para construção habitacional e comercial;
- Definir um modelo urbano que pudesse integrar os novos edifícios e respetivos alinhamentos e volumetrias máximas;
- Criar uma área qualificada do ponto de vista urbano e paisagístico;

- Estruturar a rede viária local com a Av. Egas Moniz e com a EX EN 18, melhorando as acessibilidades ao Bairro da Cruz do Montalvão, a sul;
- Definir a implantação de redes de infra estruturas, bem como o desenho dos espaços de utilização coletiva a criar;
- Definir normas, em sede de regulamento do novo plano, que permitissem ao Município orientar as operações de transformação do uso do solo a uma escala adequada à dimensão das propriedades integradas na área de intervenção.

Foi neste seguimento que, em 20 de Fevereiro de 2009, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, na sua reunião do Executivo, nos termos do RJIGT - 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 adoção da contratualização não retirou a coordenação do processo à Autarquia nem prejudicou o exercício do poder público municipal relativamente à observância das disposições dos regimes legais em vigor.

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, seguindo-se a tramitação processual do plano.

Em 28 de Dezembro de 2010, a Assembleia Municipal de Castelo Branco deliberou, nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do RJIGT, 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.

3 – Solicitação da BeiraCastelo

A BeiraCastelo, através da sua comunicação de 20/02/2017, 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”;*
- 6- *Alteração do lote n.º 54, com anulação dos estacionamento privados em cave nele previsto, exceto os estacionamento 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”.

4- 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 nº142/2016 da DGT, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 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 à situação apresentada pela BeiraCastelo, e ressaltando-se a verificação dos parâmetros urbanísticos relativos à proposta de revisão que vier a ser apresentada, considera-se o seguinte:

- 1- Devem ser ajustados os limites da parcela 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 estacionamento 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 estacionamento 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.

5- Análise da execução do Plano em vigor

A área de intervenção do Plano abrange um total de 233.762,34 m² e, do ponto de vista das acessibilidades, é limitada a noroeste pelo IP2, a nordeste pela Avenida do Empresário a sudeste com a área denominada de Cruz do Montalvão/ E.N. 18 e a sudoeste pela Avenida Egas Moniz, conforme se exemplifica na figura seguinte:



Figura 1 - Área de intervenção do Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão – Norte
Fonte: WebEPL - CMCB

Conforme já mencionado, o PPCMN entrou em vigor em 2011 e à data de 2017 apenas as parcelas L2 e L3 se encontram edificadas, as quais se encontram caracterizadas no extrato do quadro de áreas anexo ao regulamento do plano que a seguir se insere:

Extrato do anexo do Regulamento do Plano - Quadro de áreas (m ²) e usos										
N.º	Área	Aim	Abc Com	Abc Hab	Abc Apar	Eq/Serv	Equip.	N.º	N.º	N.º
Parcela	Parcela	(máxima)	(máxima)	(máxima)	(Cv-max.)	(máxima)	(máxima)	Pisos	Fogos	Com/serv.
L2	60.100,0	15.700,0	26.000,0	0,0	0,0			2	0	1
L3	10.132,5	2.100,0	2.100,0	0,0	2.100,0			2	0	1

Fonte: Regulamento do Plano de Pormenor

O Fórum Castelo Branco, gerido pela Multi 20 Sociedade Imobiliária, edificado na Parcela 2, é anterior à entrada em vigor do PPCMN. A Licença de Utilização de Ocupação n.º55/2007 foi emitida em 30-10-2007, com os seguintes parâmetros gerais:

- Área do lote – 60.100,0 m²;
- Área de implantação – 15.529,0 m²;
- Área bruta de comércio – 22.486,0 m²;
- Número de lojas – 75;
- Número de lugares de estacionamento – 1003.

O LIDL, gerido pela LIDL & Companhia, edificado na Parcela 3, foi edificado na vigência do PPCMN, em conformidade com o Alvará de Loteamento n.º. 95/2011 - CP – LOT 1 - Fase A.

A Licença de Utilização de Ocupação n.º 81/2012 foi emitida em 26-09-2012, com os seguintes parâmetros gerais:

- Área do lote – 10.132,5,0 m²;
- Área de implantação – 2.024,92 m²;
- Área bruta de comércio – 1.286,4 m²;
- Número de lojas – 1;
- Número de lugares de estacionamento – 127.

Para além destas duas edificações referidas encontram-se construídas as vias de acesso a estes estabelecimentos e respetivas infra estruturas bem como a Avenida Egas Moniz.



Figura 2 – Extrato da área ocupada pelas Parcelas 2 e 3 e Infra estruturas executadas
Fonte: WebEPL - CMCB

6- A análise da Proposta de Revisão solicitada face ao RJIGT

Decorreram 8 anos desde o início da elaboração do PPCMN e 6 anos desde a sua entrada em vigor. Apesar do assinalável desenvolvimento ocorrido na Cidade de Castelo Branco na última década, verifica-se que na área de intervenção do plano não foram alcançados os níveis de execução desejados sendo que, das 72 parcelas existentes apenas 2 se encontram edificadas.

Face a esta realidade e considerando que os custos da revisão do plano são da inteira responsabilidade da firma BeiraCastelo, julga-se que o solicitado poderá vir a contribuir para um maior nível de execução do plano. Saliente-se, no entanto, que as alterações e reajustamentos que vierem a ocorrer no âmbito da revisão do PPCMN têm que ter em atenção o cumprimento do capítulo específico relativo à perequação que definiu a distribuição dos benefícios e encargos decorrentes da implementação do plano, sendo que a proposta da revisão do plano não deve colocar em causa os princípios estabelecidos no capítulo da perequação do plano em vigor.

Num 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 119.º 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 art.º 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, devendo tal ser justificado, em cumprimento do nº2 do art.º 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.

7- Conclusões

Face ao exposto, considera-se, do ponto de vista legal, que a Câmara Municipal, em reunião pública do órgão executivo, poderá deliberar 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.

Os termos de referência que fundamentam a oportunidade de revisão 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;
- 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 uma eventual proposta de 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 79.º a 81.º 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 a definir;
- 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 107º do RJIGT.

Por fim, e não sendo essa a preocupação/justificação da Firma BeiraCastelo para a revisão do plano, a revisão deve ter em consideração o cumprimento do nº 2 do art.º199 do Decreto-Lei n.º 80/2015 que estabelece que os planos municipais devem, no prazo máximo de cinco anos após a entrada em vigor do referido diploma, incluir as novas regras de classificação e qualificação do solo (constantes no Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo), sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

8- Bibliografia

O presente documento foi elaborado com recurso aos seguintes documentos:

- Plano de pormenor em vigor,
- Regimes jurídicos em vigor no âmbito do ordenamento do território,
- Dados disponíveis relativos à execução do plano – contratos e alvarás.

DEPARTAMENTO TÉCNICO OPERACIONAL
Divisão de Urbanismo e Obras Particulares
Revisão do Plano de Pormenor da Cruz do Montalvão
Relatório de Avaliação

Castelo Branco, Março de 2017