

**Avaliação da Execução
do
Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque)**



Março de 2021

1. Nota introdutória

O Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), elaborado pela Câmara Municipal de Castelo Branco, foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 109-B/2000, publicada em Diário da Republica I Série- B nº 192, de 21 de agosto de 2000, tendo sofrido alterações aprovadas em 30 de abril de 2003 pela Declaração n.º 369, publicadas no DR n.º 280, II Série, em 04 de dezembro de 2003.

Com cerca de 20 anos de vigência o Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (PPZUEW) manifesta-se desatualizado e desadequado à evolução económica, social ambiental e urbanística da cidade de Castelo Branco, como decorre do processo de Revisão do Plano Geral de Urbanização da cidade de Castelo Branco em curso.

O Relatório de Avaliação sobre o Estado do Ordenamento do Território da Cidade de Castelo Branco no âmbito da Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, elaborado em 2018, refere que “evidencia-se ainda a necessidade de a própria revisão do PGU proceder à revogação integral ou parcial dos planos de pormenor que se encontrem mais desadequados/desatualizados e dos planos de pormenor onde as áreas de intervenção já se encontrem consolidadas” e que reúne “condições de revogação integral ou parcial” o PP Zona ZUE-W (Quinta do Bosque).

Como o relatório referido anteriormente não avalia especificamente a execução do PP Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), este relatório procede a esta avaliação, adensando e particularizando o trabalho desenvolvido naquele, tendo em vista fundamentar a necessidade de eventual revisão ou alteração, conforme previsto nos artigos 115º e 124º do DL nº 80/2015, de 14 de maio.

2. Nota metodológica

A avaliação da execução do PP Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) incide apenas sobre a execução das infraestruturas e estruturas edificadas nelas previstas, incluindo também os aspetos relacionados como os equipamentos e espaços verdes.

Apresenta-se também uma breve alusão à evolução da dinâmica populacional e do mercado imobiliário no concelho ou na freguesia de Castelo Branco, sempre que possível.

Outros aspetos de carácter económico, social e ambiental, com um âmbito espacial mais alargado já foram abordados no Relatório de Avaliação sobre o Estado do Ordenamento do Território da Cidade de Castelo Branco.

Este relatório incide sobre os processos de Loteamento Urbano desenvolvidos e eficazes na área abrangida pelo PPZUE W, que configuram processos de execução sistemática do plano, e na avaliação da execução das operações urbanísticas nele previstas, já executadas ou em curso e as que falta executar.

Finalmente, será também avaliada a atual proposta face às alterações legislativas posteriormente registadas nos domínios do ordenamento do território e de urbanismo e de áreas conexas.

3. Dinâmicas demográficas e do mercado Imobiliário

Segundo dados do INE, o número de fogos para habitação familiar concluídos no início deste século, na freguesia de Castelo Branco situava-se acima dos 400 fogos/ano, tendo em 2012 (o último ano disponível) baixado para 105 fogos. No concelho, no início do século o número médio de fogos concluídos situava-se acima dos 500 tendo baixado para valores médios inferiores a 100 fogos/ano a partir de 2013.

Segundo a mesma fonte, o número de contratos de compra e venda de prédios urbanos em 2004 foi de 1338 contratos tendo regredido para 749 contratos em 2018, com um valor mínimo de 561 contratos em 2013.

O mercado imobiliário sofreu uma forte retração desde a altura em que o PPZUE W foi aprovado fruto da crise económica em geral e do *subprime* em particular que se registou em 2008 e da sua extensão para os anos posteriores.

Os hábitos de consumo de forma geral foram-se alterando, verifica-se uma crescente procura por espaços comerciais de maior dimensão ou de dimensão intermédia, que responda ao maior número possível de necessidades de consumos da população no mesmo espaço.

4. Avaliação da execução do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W

4.1. Proposta do Plano de Pormenor

O PP ZUE W incide sobre uma área da cidade de Castelo Branco com uma superfície de cerca de 45,4 ha de terreno, para qual propõe além das áreas de infraestruturas urbanas, a constituição de 376 lotes de terreno, a construção de 362 novos edifícios com uma área bruta de construção de 229 098,50 m², numa área de implantação de 73 629,30 m², num total de 1537 fogos e 2679 lugares de estacionamento à superfície. O plano propõe ainda uma área mínima de equipamentos de cerca de 9,5 ha, para expansão do cemitério e a construção de equipamentos de educação, desporto e saúde/segurança social e áreas de espaços verdes (Figura 1 e Quadro 1).

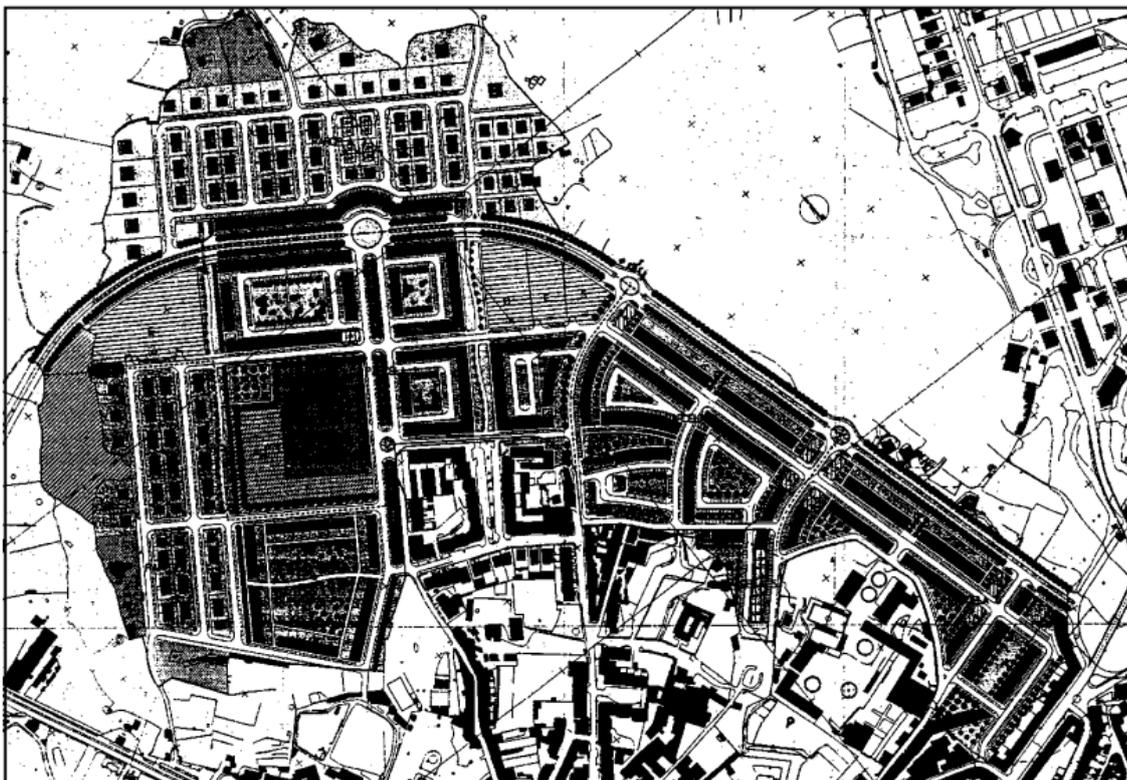


Figura 1 – Planta de implantação do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W

Área de intervenção (m ²)	45 3921,00
Área de Implantação existente (m ²)	2 508,00
Área de Implantação proposta (m ²)	73 629,30
Área de Implantação total (m ²)	76 137,30
Área mínima de Equipamento (m ²)	95 117,81
Área Bruta de Construção existente (m ²)	9 396,00
Área Bruta de Construção proposta (m ²)	229 098,50
Área Bruta de Construção total (m ²)	238 494,50
Nº de lotes previstos	376
Nº de Fogos	1610
Nº de lugares estacionamentos à superfície	2679

Quadro 1 – Síntese dos indicadores da Proposta Plano de Pormenor da Zona ZUE-W

4.2. Execução da Proposta do Plano de Pormenor

A execução do plano consta do Quadro e da Figura 2 (ver também anexo 1). Foram aprovados dois loteamentos urbanos, o Loteamento Urbano da Quinta da Parrela e Quinta da Laranjeira, titulado pelo Alvará nº 69/2002 com uma área de intervenção de 28.106,19m², e o Loteamento Urbano da Quinta do Bosque, titulado pelo Alvará nº 83/2006, com uma área de intervenção de 49.526,64m².

Indicadores	Previsto	Executado	
		Absoluto	%
Área de Implantação total (m ²)	76 137,30	2 508,00	3,3
Área mínima de Equipamento (m ²)*	95 117,81*	77 771,20	81,0
Área Bruta de Construção total (m ²)	238 494,50	9 396,00	3,9
Nº de Lotes previstos	376	36	9,6
Nº de Edifícios Previstos	362	33	9,1
Nº de Fogos	1 610	161	10,0
Nº de Lugares de estacionamento à superfície	2 679	524	19,6
Infraestruturas Urbanas	-	-	+/- 40
Espaços Verdes	72 896,17	11051,20	+/- 15,2

*De acordo com o quadro do PPZUE-W, esta área inclui equipamentos, espaços verdes, estacionamento e arruamentos

Quadro 2 – Execução do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W

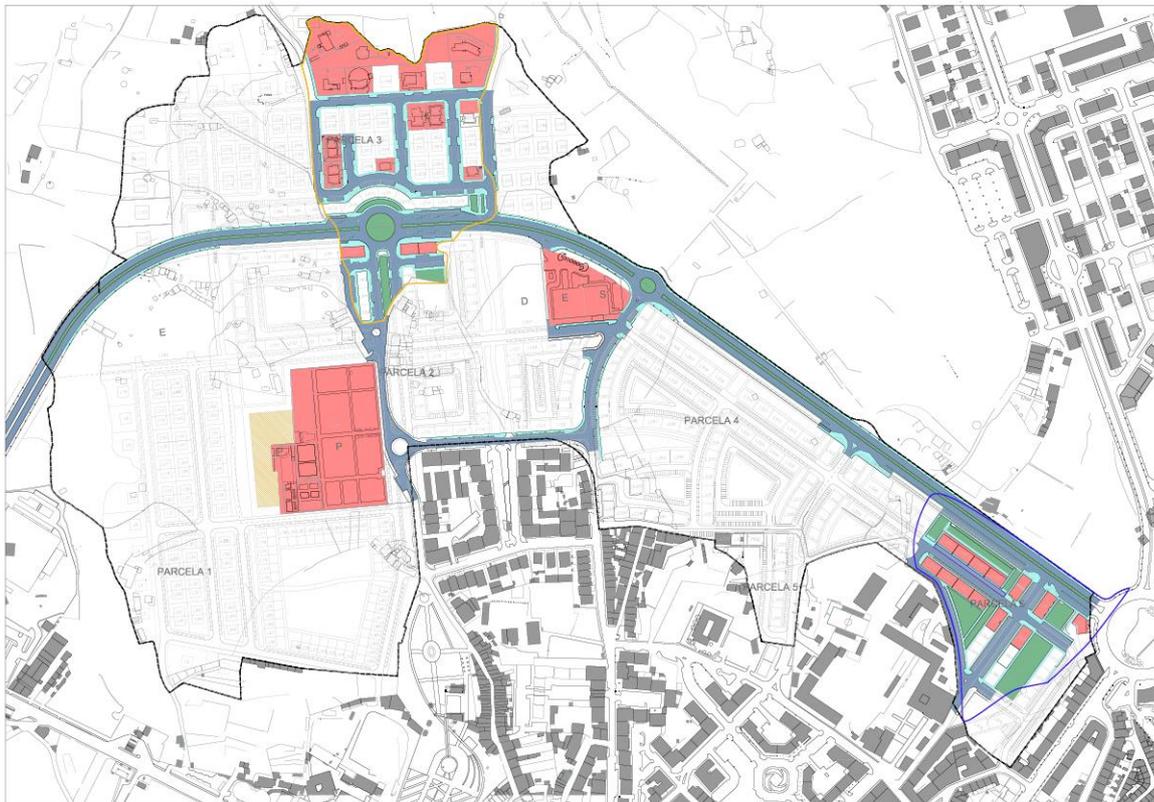
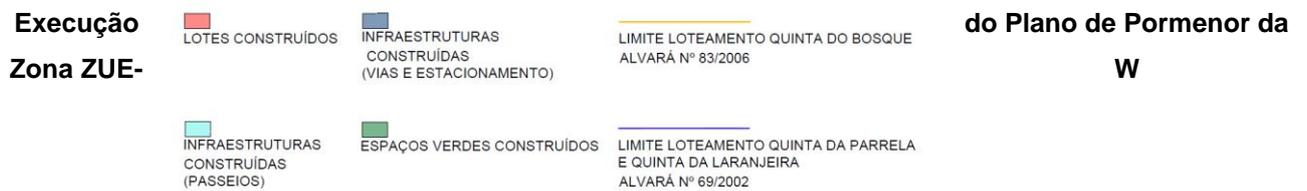


Figura 2

-



Infraestruturas

urbanas

Das infraestruturas urbanas e arruamentos previstos encontram-se executados os apresentados na planta da Figura 2.

A execução parcial dos arruamentos e infraestruturas urbanas previstas corresponde a cerca de 40% do previsto.

Lotes constituídos

Dos 376 lotes previstos encontram-se constituídos, no quadro dos dois loteamentos acima referidos, e com edificações pré-existentes à proposta de plano 36 lotes, o que corresponde a 9,6% do total.

Edifícios construídos/em construção

Dos 362 edifícios previstos encontram-se construídos, no quadro dos dois loteamentos acima referidos e do Centro de Saúde de S. Miguel, 33 edifícios, o que corresponde a 9,1% do total.

Fogos

Encontra se prevista a construção de 1610 fogos, dos quais 161 (10% do total) encontram-se construídos.

Espaços verdes executados

Os espaços verdes construídos correspondem aos previstos nos loteamentos acima referidos e correspondem a 10 % do total previsto.

Equipamentos executados

Dos equipamentos previstos foi realizada a expansão do cemitério e nela construída o crematório, e foi construído o Centro de Saúde de S. Miguel.

A área de equipamento executada corresponde a 81% do total.

5. PPZUE W versus alterações legislativas recentes

O quadro legislativo do ordenamento do território e do urbanismo sofreu recentemente alterações legislativas significativas na sequência da Lei bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014), onde se incluem designadamente o RJIGT (DL n.º 80/2015) e os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo (DR n.º 5/2019).

De acordo com a alínea a) do nº 1 do artigo 121º do RJIGT os planos territoriais, na sequência da entrada em vigor de leis ou regulamentos, devem promover a alteração por adaptação que se considerem necessárias.

O PPZUE W em vigor utiliza conceitos que não correspondem aos estabelecidos na legislação, sobretudo no DR n.º 5/2019, e o sistema de execução do PPZUE necessita de ser reajustado ao disposto no RJIGT em matéria de programação e sistemas de execução.

Por outro lado, o PPZUE-W não foi objeto de avaliação ambiental que se tornou obrigatória a partir de 2007, com a entrada em vigor do DL nº232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL nº58/2011, de 4 de maio.

6. Conclusões e recomendações

Passados 20 anos sobre a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) o contexto demográfico e o mercado imobiliário, regional e da cidade de Castelo Branco, sofreram alterações muito significativas.

O Plano de Pormenor da Zona ZUE-W revela uma execução parcial em relação ao proposto, ao nível da execução das infraestruturas urbanas (40%), da constituição dos lotes (9,6% constituídos), da construção dos edifícios (9,1% construídos) e respetiva área de construção (3,9% construída) e na oferta de fogos para habitação (10% construída).

Alguns dos conceitos utilizados no plano não correspondem aos utilizados atualmente na legislação sobre ordenamento do território e urbanismo.

Face ao exposto, tendo em conta a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que se registaram ao longo de 20 anos, à manifesta desatualização técnica do PPZUE-W e às alterações legislativas ocorridas recomenda-se que, pelo menos, o plano seja alterado, conforme estabelecido no nº 2 do artigo 115º do RJIGT.

Tendo em conta as dinâmicas demográficas e do mercado imobiliário e as novas orientações internacionais e nacionais para o desenvolvimento urbano sustentável constantes do Plano Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas e do PNPO, entre outros, e se se pretender introduzir alterações à forma urbana e aos usos do solo preconizados na atual versão do PPZUE-W, então recomenda-se que se proceda, à reconsideração e à reapreciação global das opções estratégicas do PPZUE-W e dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido, promovendo a sua revisão, conforme estabelecido no nº 3 do artigo 115º do RJIGT.