

**Relatório de fundamentação para a revisão  
Plano de Pormenor da Zona ZUE – W (Quinta do Bosque) do Plano Geral de  
Urbanização de Castelo Branco**

**Enquadramento legal**

A proposta de revisão do Plano de Pormenor ZUE W tem enquadramento na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - Lei nº 31/2014 de 30 de maio – e do Regime Jurídico dos Instrumentos e de Gestão territorial – Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio “RJIGT”.

Segundo o nº 3 e 4 do artigo 189º do RJIGT, as Câmaras Municipais devem promover a elaboração de um Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território “REOT” de quatro em quatro anos, sendo que a Câmara Municipal de Castelo Branco se encontra neste momento a elaborar o “REOT” e um Relatório de Avaliação da Execução do Plano Diretor Municipal, que irá abranger todo o município de Castelo Branco, e onde está incluído uma análise dos Planos Municipais do Ordenamento do Território em vigor, onde se inclui o Plano de Pormenor da Zona ZUE W.

Deve ainda considerar-se o nº3 do art.º 115º e o nº 2 do art.º 202º do Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, para considerar as perenções do solicitado pela empresa Sito do Jardim, Empreendimentos Urbanísticos S. A.

**Antecedentes**

O Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque), elaborado pela Câmara Municipal de Castelo Branco, foi aprovado 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.

O Relatório de Avaliação sobre o Estado do Ordenamento do Território da Cidade de Castelo Branco no âmbito do processo de Revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, em curso, refere que reúne “condições de revogação integral ou parcial” o PP Zona ZUE-W (Quinta do Bosque).

O relatório de avaliação do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (PPZUEW) recomenda a sua alteração ou revisão pelo facto de existirem baixos níveis de execução deste plano, manifesta desatualização técnica e necessidade de adaptação a alterações legislativas ocorridas e desadequação à evolução económica, social ambiental e urbanística da cidade de Castelo Branco.

Por outro lado, os termos de referência que fundamentam a oportunidade da revisão do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco estabelecem como orientação estratégica para a revisão a definição da “organização espacial do território municipal do perímetro urbano da cidade de Castelo Branco, prosseguindo o equilíbrio da composição urbanística”.

### **Solicitado por Sítio do Jardim Empreendimentos Urbanístico SA**

A Sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A., contribuinte nº 508 507 910, com sede na Rua da Sé, nº16, R/Chão, proprietária dos terrenos referentes aos artigos nº 221, Secção nº X e artigoº nº 12 secção nº AM, da matriz predial de Castelo Branco, com uma área de 81.957m<sup>2</sup>, onde se inserem os lotes previstos e identificados no PPZUE-W com os nºs 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 138, 139, 140, 141, 167, 168, 169, 206, 293, 294, 295, 296, 297, 300, 301, 302, 303, 304, 3 05, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 355, 356 e 357, considera que a solução apresentada para aqueles terrenos e os usos previstos para aqueles lotes se encontram desajustados das necessidades de desenvolvimento urbano da cidade de Castelo Branco, pelos seguintes motivos:

- a) A solução constante do PPZUE-W para os seus terrenos encontra-se, em parte, desajustada da procura atual que se faz sentir no mercado imobiliário na cidade de Castelo Branco;
- b) O Plano de Pormenor da Zona ZUE-W foi publicado em Diário da República a 21 de agosto de 2000, cumprindo-se no próximo mês de agosto 21 anos, mas como se pode constatar na avaliação de execução, a concretização do que estava previsto é muito baixa, apenas cerca de 10%, apesar da Câmara Municipal de Castelo Branco ter investido no local com a construção da infraestrutura estruturante em arruamentos, como é o caso da Avenida da Europa que liga a Rotunda da Europa à Rotunda da Av. De Portugal (execução dos arruamentos 40%) e a construção do Centro de Saúde de S. Miguel que eleva para 81% a execução de equipamento previsto;

- c) A massificação constante no PPZUE-W, de lotes para construção de habitações com características e tipologias muito idênticas (T3), não contribuem para uma cidade socialmente diversificada e abrangente, e ainda limita a instalação de equipamentos, como é o exemplo de um Lar Residencial que um grupo internacional pretende instalar naquela zona;
- d) A reduzida oferta de espaços para atividades económicas comerciais e de serviços naquela zona da cidade, que continua carenciada deste tipo de espaços para a instalação de atividades não residenciais. O mercado manifesta uma procura latente para estes espaços e a revisão do plano poderá prover essa falta;
- e) A oferta de espaços para comércio e serviços no piso térreo dos edifícios preconizada no plano em vigor não permite a satisfação de uma procura existente para espaços de maior dimensão;
- f) A procura de habitação sofreu uma forte quebra nos últimos anos pelo que é recomendável que se reduza a oferta de espaços destinados à função residencial, para a qual não se vislumbra uma recuperação a médio prazo da procura para os níveis registados no início do século;
- g) As soluções construtivas preconizadas no plano ao nível dos edifícios podem ser mais bem adaptadas às alterações climáticas, proporcionando maior conforto e abrigo aos utentes do espaço público.

### **Natureza alterações pretendidas**

A sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A., pretende promover a alteração da forma urbana prevista no PP ZUE-W para os seus terrenos, através de:

- a) Alteração do formato de alguns lotes de terreno e adequação das condições de acesso locais;
- b) Eliminação de pequenos troços de vias urbanas;
- c) Alteração dos usos do solo previstos para os terrenos e lotes previstos no PPZUE- W;
- d) Aumento da área de balanço em lotes de construção de habitação plurifamiliar;
- e) Adequação do Espaço Verdes no seguimento das alterações mencionadas nas alíneas anteriores.
- f) Alguns ajustes nas tipologias propostas no plano.

Estas alterações contribuirão para uma maior diversidade de usos na área e um maior equilíbrio funcional da cidade de Castelo Branco que nesta área urbana é carente em termos de oferta de funções urbanas, de equipamentos sociais, de comércio e serviços, e de empregos.

*É expectável que com esta alteração resultem melhorias nas acessibilidades locais a funções urbanas e uma redução das necessidades de deslocação das populações, por via da diminuição do número de viagens e da sua extensão e duração, o que terá impactes positivos no ambiente urbano da cidade de Castelo Branco e constituirá um contributo relevante para descarbonização das deslocações efetuadas na cidade.*

Com o aumento da área de balanço nos edifícios de habitação plurifamiliar, possibilitando a colocação de varandas nos imóveis, irá proporcionar um maior conforto e qualidade de vida aos transeuntes e aos residentes, tendo em conta o clima local.

No procedimento de alteração ou de revisão do PP ZUE-W que vier a ser adotado serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor sobre Urbanismo e Ordenamento do Território:

- O enquadramento legal estipulado no Ordenamento do Território e de Urbanismo - Lei nº 31/2014 de 30 de maio – e do Regime Jurídico dos Instrumentos e de Gestão territorial - Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio “RJIGT” e outra legislação complementar em vigor nas áreas do urbanismo, ambiente e ordenamento do território, bem como nos objetivos expressos nos pressupostos prévios apresentados pela Sítio do Jardim, Empreendimentos Urbanísticos S.A.
- A sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A., propõe-se celebrar um contrato de planeamento com a Câmara Municipal de Castelo Branco, nos termos do nº 1 do artigo 81º do DL nº 80/2015 (RJIGT), tendo em vista a revisão do PP ZUE-W.
- Salvar os direitos específicos que definiram à altura os direitos específicos de benefício e encargos decorrentes da implementação do Plano, estabelecendo desde já que, numa eventual proposta de revisão, não deve colocar em causa os princípios estabelecidos no PPZUE-W em vigor.
- As alterações serão formalizadas no conteúdo material e documental no âmbito da proposta do procedimento de revisão do PP ZUE-W, conforme previsto no artigo 102º e 107º do RJIGT.
- As áreas de cedência ao município serão acertadas e negociadas com a Câmara Municipal de Castelo Branco no quadro do processo de revisão a promover.

Por último, a revisão do Plano deve ter em consideração o comprimento do nº 2 do art.º 199º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio (RJIGT), e incluir as novas regras de classificação e qualificação do solo constantes no Decreto Regulamentar nº 15/2015 de 19 de agosto, sob pena de não suspensão das normas do Plano Territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto dura a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.