



REVISÃO DO PLANO GERAL DE URBANIZAÇÃO DE CASTELO BRANCO 2021

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO





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.

Assim, foi efetuada a devida e cuidada análise das sugestões recebidas em sede de participação pública prévia no âmbito da Revisão do PGUCB, dando assim sequência ao previsto nos termos do nº 2 do artigo 88º, do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, no processo iniciado pela deliberação do Executivo camarário do pretérito dia 20 de abril, (deliberação de iniciação dos trabalhos de revisão do PGUCB) de onde resultaram os quadros particulares de cada uma das sugestões/participações, após a avaliação individual de cada uma das quatro sugestões/participações que chegaram à CMCB.

Seguem-se as conclusões das avaliações:

2. SUGESTÕES/PARTICIPAÇÕES

2.1. – 1ª SUGESTÃO/PARTICIPAÇÃO

- **Manuel Alves Rosa** - O prédio resultante da cedência para a construção da Av. do Dia de Portugal da denominada parcela 36X, com a área de 18 687 m², fica localizado contiguamente àquela via, a nascente, englobada assim na Zona urbana proposta do Monte do Castelo (**ZMC**), cujas condições de ocupação se encontram nos nº 5 a nº 7, do artigo 41º da proposta de Regulamento, que se transcreve:

4 – Neste espaço, é admitida, e apenas para a faixa a poente da via variante Norte da cidade, a ocupação edificada, nas seguintes condições cumulativas e excecionais:

- a) Reconstrução e/ou ampliação de construção já existente, com o mínimo de 15 anos e no máximo de 1 por parcela, a uma distância nunca superior de 60 m do eixo do separador central daquela via;*
- b) Área mínima da parcela de 5 000 m²;*
- c) A Ac máxima inferior a 250 m²;*
- d) A H máxima de 6,5 metros;*
- e) A habitação única e exclusivamente unifamiliar; cuja área de implantação não poderá ultrapassar o limite acima definido;*
- f) O acesso à edificação não obrigue à abertura de novas vias.*

5 – Excecionalmente, na restante Zona urbana, será permitida a construção de um fogo em prédios com a área mínima prevista no número anterior e de um modo não extensivo, desde que, cumulativamente:

- a) Se comprove que se trata de um prédio de uso agrícola legalmente estabelecido antes da aprovação do PGUCB;*
- b) O proprietário comprove não ter outra habitação ou outro prédio onde edificar, na área do concelho.*

6 - O disposto nos números anteriores do presente artigo não é aplicável às construções de génese ilegal.

7 - Em qualquer caso não são permitidas instalações destinadas a atividade industrial ou agroindustrial nem ocupações extensivas do território, loteamentos e habitações coletivas.

Assim, o solicitante terá a sua pretensão satisfeita, desde que o projeto de obra de edificação cumpra as condições contidas nos parâmetros acima descritos.

2.2. – 2ª SUGESTÃO/PARTICIPAÇÃO

- **Firma Urbanística (1º caso)** - O prédio localiza-se na denominada Cova do Gato, englobando a antiga fábrica de resina (Qtª da Polida nascente), ficando dentro do perímetro da Zona urbana proposta ZUP 5 (Zona urbana planeada), cuja caracterização e princípios se encontram estabelecidos no artigo 28º da proposta de Regulamento, estando o respetivo regime específico de ocupação, definido no respetivo artigo 29º, que a seguir se transcreve:

1 - Nas áreas das Zonas urbanas planeadas, são interditas operações urbanísticas ou qualquer tipo de obras que não cumpram o disposto no respetivo PP.

2 – A CMCB deverá promover a elaboração e aprovação dos PP destas zonas urbanas.

3 - Excetuando as situações abrangidas por PP ou alvarás de loteamento, qualquer modificação da situação existente só é per-



mitida em presença de iniciativas do interesse público ou estruturantes para o desenvolvimento económico, excetuando as obras de conservação.

- 4 - Nas Zona Urbanas planeadas, os PP, para além do disposto no PGUCB, devem conformar-se com as seguintes condições:
- a) O disposto no regulamento do PGUCB, referente a Vias municipais e estacionamento;
 - b) O disposto na Planta de Zonamento e grelha de equipamentos de utilização coletiva;
 - c) O cumprimento dos índices máximos obrigatórios constantes deste artigo.
- 5 - Nas Zona urbanas planeadas, os valores máximos estabelecidos como obrigatórios, em qualquer caso, são:

	Nº Máximo de Pisos	Nº Máximo de Fogos	Globais	Globais		Globais
				Io	Iu	
ZUP 5	≤ 6 ou cota 406,0	≤ 915	≤ 0,25	≤ 0,55	≤ 85	≥ 0,25

- 6 - Nas áreas definidas em PP ou em operação de loteamento e destinadas ao cálculo de áreas de cedência destinados a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva não se podem incluir os logradouros privados.
- 7 - São, no entanto, e nos casos previstos no número anterior, interditos os usos de equipamentos de utilização coletiva, indústria, artesanato, garagens e oficinas que:
- a) Provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou que sejam consideradas, nos termos da legislação em vigor, incómodas, insalubres, tóxicos ou perigosos qualquer dos produtos trabalhados ou residuais;
 - b) Pela composição, natureza e qualidade dos resíduos lançados na rede pública de esgotos, não se aconselhe a sua instalação.
- 8 - Pelas características morfológicas de organização do espaço urbano destas zonas urbanas, coloca-se a necessidade de adoção de mecanismos de perequação, para além do cumprimento total das condições de edificabilidade constantes do regulamento do PGUCB.

Assim, a solicitante terá a sua pretensão satisfeita, nas condições enquadradas nos parâmetros urbanísticos acima descritos, posteriormente à aprovação do PP da Zona urbana **ZUP 5**, cuja oportunidade de elaboração ficará dependente da CMCB.

2.3. – 3ª SUGESTÃO/PARTICIPAÇÃO

- **Firma Urbanística (2º caso)** - O prédio localiza-se na denominada zona norte da Qtª do Ribeiro da Torre, na área oposta ao Parque das Violetas, em relação à Av. Cidade de Zuhai, ficando dentro do perímetro da Zona urbana proposta **ZUC 7** (Zona urbana consolidada), cuja caracterização e princípios e regime específico de ocupação se encontram estabelecidos nos artigos 24º e 25º da proposta de Regulamento. Esta zona estava incluída na área de intervenção do denominado PP Quinta Dr. Mota/Quinta das Violetas - Revisão, aprovado por Despacho de 24 de junho de 1996, publicado no DR nº 94, IIª S, em 22 de abril de 1997, mas que a proposta de Regulamento propõe desclassificar, conforme consta nos nº 2 e 3, do artigo 89º, embora mantenha algumas das definições e limites de e à ocupação, a saber:

- 2 - Como consequência do cumprimento quase total do disposto para a definição do respetivo objeto, que traduziu essa realidade com a denominação de Zona urbana consolidada, é proposta a desclassificação parcial do PP Quinta Dr. Mota/Quinta das Violetas - Revisão, aprovado por Despacho de 24 de junho de 1996, publicado no DR nº 94, IIª S, em 22 de abril de 1997, com exceção da área da parcela a poente da Avenida Cidade de Zhuhai, por força da remodelação do traçado, por interesse público, traduzido no prolongamento desta.
- 3 - Os índices de ocupação, implantação, construção e volumetria máximos totais e usos permitidos para a parcela em causa, bem como os limites definidos para as respetivas áreas de cedência destinadas a espaços de Equipamento de utilização coletiva e a verde de proteção e enquadramento, não podem, todavia, ultrapassar os anteriormente aprovados naquele PP; também deverá ser preservada, pelo seu interesse arquitetónico e ambiental, a edificação proposta para inclusão no património municipal, no corpo deste Regulamento.

Assim, a solicitante terá a sua pretensão satisfeita, nas condições enquadradas nos parâmetros urbanísticos acima descritos, após apresentação de projeto de loteamento, que terá de cumprir também, quer o disposto no regulamento do PGUCB, quer no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE).

2.4. – 4ª SUGESTÃO/PARTICIPAÇÃO

- **Maria do Rosário Cruz de Matos Malta** – Os cinco prédios contíguos entre si - situam-se nos denominados Vale do Romeiro/Lagar do Burro, dividindo-se, em relação à localização em três áreas distintas quanto à categoria e consequente qualificação do solo urbano: a noroeste, no perímetro proposto para equipamento desportivo de utilização coletiva – prolongamento do existente no Vale do Romeiro, na zona central, uma área abrangida pelo regime de Reserva agrícola nacional (R.A.N.) e a sudeste, na quase totalidade, dentro dos limites do perímetro da Zona urbana proposta **ZUP**



6 (Zona urbana planeada), cuja caracterização e princípios se encontram estabelecidos no artigo 28º da proposta de Regulamento, estando o respetivo regime específico de ocupação, definido no respetivo artigo 29º, que a seguir se transcreve. Relembra-se que a **ZUP 6** resultou da desanexação da denominada parcela nº 1, da área do PP superiormente aprovado e, portanto, eficaz, da Zona ZUE W (Quinta do Bosque), com o objetivo de reequilibrar para esta parcela, os valores dos parâmetros urbanísticos da ZUP 1, que se encontravam objetiva e negativamente desproporcionados

Artigo 28º - Caracterização e princípios

- 1 - As Zona urbanas planeadas são Espaços habitacionais e integrados no perímetro urbano do PGUCB, de ocupação de solo urbanizado ou edificável, cuja baixa taxa de ocupação ainda não permite a sua classificação na categoria de zona urbana consolidada.
- 2 – São englobadas nesta categoria, não só as áreas totalmente expectantes do ponto de vista da edificação com áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional como aquelas em que a respetiva ocupação em moldes urbanos resultou da aprovação e execução de operações urbanísticas reguladas com a elaboração do respetivo PP, constituindo-se assim, todas, como áreas urbanas de génese urbanística planeada.

Artigo 29º - Regime específico

- 1 - Nas áreas das Zonas urbanas planeadas, são interditas operações urbanísticas ou qualquer tipo de obras que não cumpram o disposto no respetivo PP.
- 2 – A CMCB deverá promover a elaboração e aprovação dos PP destas zonas urbanas.
- 3 - Excetuando as situações abrangidas por PP ou alvarás de loteamento, qualquer modificação da situação existente só é permitida em presença de iniciativas do interesse público ou estruturantes para o desenvolvimento económico, excetuando as obras de conservação.
- 4 - Nas Zona Urbanas planeadas, os PP, para além do disposto no PGUCB, devem conformar-se com as seguintes condições:
 - a) O disposto no regulamento do PGUCB, referente a Vias municipais e estacionamento;
 - b) O disposto na Planta de Zonamento e grelha de equipamentos de utilização coletiva;
 - c) O cumprimento dos índices máximos obrigatórios constantes deste artigo.
- 5 - Nas Zona urbanas planeadas, os valores máximos estabelecidos como obrigatórios, em qualquer caso, são:

	Nº Máximo de Pisos	Nº Máximo de Fogos	Globais		D (hab/ha)	Áreas de EUC
			lo	lu		
ZUP 6	≤ 2	≤ 135	≤ 0,25	≤ 0,95	≤ 15	≥ 32,1 %

- 6 – Nas áreas definidas em PP ou em operação de loteamento e destinadas ao cálculo de áreas de cedência destinados a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva não se podem incluir os logradouros privados.
- 7 - São, no entanto, e nos casos previstos no número anterior, interditos os usos de equipamentos de utilização coletiva, indústria, artesanato, garagens e oficinas que:
 - a) Provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou que sejam consideradas, nos termos da legislação em vigor, incómodas, insalubres, tóxicos ou perigosos qualquer dos produtos trabalhados ou residuais;
 - b) Pela composição, natureza e qualidade dos resíduos lançados na rede pública de esgotos, não se aconselhe a sua instalação.
- 8 - Pelas características morfológicas de organização do espaço urbano destas zonas urbanas, coloca-se a necessidade de adoção de mecanismos de perequação, para além do cumprimento total das condições de edificabilidade constantes do regulamento do PGUCB.

Assim, a solicitante terá a sua pretensão satisfeita, nas condições enquadradas nos parâmetros urbanísticos acima descritos, posteriormente à aprovação do PP da Zona urbana **ZUP 6**, cuja oportunidade de elaboração ficará dependente da CMCB.