



## Câmara Municipal de Castelo Branco

### INFORMAÇÃO N.º 1824 de 14/04/2021

#### DEPARTAMENTO TÉCNICO OPERACIONAL Divisão de Urbanismo e Obras Particulares

  
2021/4/23  

**ASSUNTO: Revisão do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco.**

#### A – Antecedentes

A Assembleia Municipal de Castelo Branco aprovou, em 29 de março de 2000, o Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco, o qual veio a ser publicado no Diário da República (DR), I Série B, n.º 192, de 21 de agosto de 2000. A elaboração do Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, tendo sido cumpridas, à data, as formalidades exigidas por este diploma legal.

O Plano foi sujeito a uma alteração de regime simplificado, aprovada pela Assembleia Municipal em 30/04/2003 e publicada no Diário da República, II Série, n.º 280, de 4 de dezembro de 2003. Esta alteração visou proceder a ajustamentos na via distribuidora geral e, por sua vez, a ajustamentos de áreas nas parcelas 166, 168, 169, 172, 173, 174, 175, 176, 182, 183, 184, 185, 186, 193, 197, 201, 204 e 207.

Na sequência de anteriores contactos com a Câmara Municipal, a Sociedade Sítio do Jardim, através da sua comunicação de 11/03/2021, registada no MyDoc com o n.º 3344/2021, em 15/03/2021, vem solicitar a Revisão do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W, apresentando para o efeito a fundamentação para a Revisão do Plano, a avaliação do Plano em vigor, uma proposta de contrato de planeamento e o despacho da Direção Geral do Território, relativo à homologação da cartografia.

#### B – Síntese da solicitação do requerente – Fundamentos para a Revisão do Plano

A Sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A., contribuinte n.º 508 507 910, com sede na Rua da Sé, n.º 16, R/Chão, é proprietária de terreno descrito na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco, sob o n.º 8576/20060712, inscrito na matriz com os n.º 12 da Secção AM e n.º 152 da Secção X, da freguesia de Castelo Branco, onde se inserem as parcelas identificadas no PPZUE-W com os n.ºs 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, 305, 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.

A Sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A., vem manifestar interesse em celebrar um contrato de planeamento com a Câmara Municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 81.º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

No documento que fundamenta as razões que justificam a revisão são invocados, resumidamente os seguintes motivos:

- O desajustamento da procura atual que se faz sentir no mercado imobiliário na cidade de Castelo Branco;
- O facto de o Plano de Pormenor da Zona ZUE-W, que se encontra em vigor desde 2000, apenas ter sido executado, na sua globalidade, em cerca de 10%, não obstante a execução dos arruamentos se situar em cerca de 40% e a construção do Centro de Saúde de S. Miguel elevar a execução de equipamento previsto para 81%;
- O facto de o PPZUE-W prever a construção de habitações com características e tipologias muito idênticas (T3), as quais não contribuem para um tipo de construção mais diversificada e abrangente;
- A reduzida oferta de espaços para atividades económicas comerciais e de serviços nesta zona da cidade;
- A oferta de espaços para comércio e serviços no piso térreo dos edifícios preconizada no plano em vigor não permitir a satisfação de uma procura existente para espaços de maior dimensão;
- A procura de habitação ter sofrido uma quebra nos últimos anos;
- As soluções construtivas preconizadas poderem ser mais bem adaptadas às alterações climáticas.

Neste contexto, a sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A., pretende promover a alteração da forma urbana prevista no PP ZUE-W nos terrenos de que é proprietária, através de:

- Alteração do formato de alguns lotes de terreno e adequação das condições de acessos locais;
- Eliminação de pequenos troços de vias urbanas;
- Alteração dos usos do solo previstos nalguns espaços da área de intervenção do PPZUE- W;
- Aumento da área de balanço em lotes de construção de habitação plurifamiliar;
- Adequação do Espaço Verdes no seguimento das alterações mencionadas nos pontos anteriores;
- Ajustamentos do tipo de tipologias propostas no plano.

### **C- Avaliação da execução do Plano de Pormenor em vigor**

A Avaliação apresentada revela um nível de execução do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W bastante reduzido em relação ao proposto. Em resumo, salienta-se o seguinte:

- 40% ao nível da execução das infraestruturas urbanas;
- 9,6 % ao nível da constituição dos lotes;
- 9,1 % ao nível da construção dos edifícios;
- 3,9 % da área de construção prevista;
- 10 % ao nível do número de fogos construídos.



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

Salienta-se também que os conceitos técnicos e os critérios de qualificação utilizados no plano de pormenor da ZUE-W não correspondem aos utilizados atualmente na legislação sobre ordenamento do território e urbanismo.

O Relatório de Avaliação conclui que: *“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 PNPOT, 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 n.º 3 do artigo 115.º do RJIGT”.*

### **D- Quadro legal em vigor**

A revisão de um plano de pormenor tem que ser enquadrada no quadro legal vigente 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, de 30 de maio;
- O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação;
- O Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional e, no caso de ter que ser elaborada nova cartografia, o cumprimento das novas normas e especificações técnicas para a cartografia topográfica vetorial e de imagem de grande escala foram recentemente reestruturadas e publicadas através do Aviso n.º 11918/2019 do Diário da República de 24 de julho;
- O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação, reclassificação e requalificação do solo;
- O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que procede à fixação dos conceitos técnicos a utilizar nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;
- O Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, relativo à avaliação ambiental, na sua atual redação;
- 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.

### **E- Especificidade da Cartografia**

Conforme disposto no Artigo 15.º-A do Decreto - Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, a cartografia a utilizar deve observar, à data da deliberação municipal que determina o início do procedimento de revisão do plano municipal, os seguintes prazos: “Planos de Pormenor - cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos”.



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

É apresentado o ofício n.º S-DGT/2021/951, de 23-02-2021, relativo à *"Homologação da cartografia vetorial 1:1000 para a Revisão do Plano de pormenor da Zona de Expansão Urbana de Expansão de Castelo Branco – processo 768"*, que informa que por despacho da Direção Geral do Território, datado de 23-02-2021, foi homologada a cartografia.

### **F- Enquadramento do Procedimento da Revisão do Plano de Pormenor**

A Revisão do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) abrange toda a área de intervenção do plano em vigor e é enquadrada na alínea a) do n.º 2 do art.º 124 e conjugada com o n.º 3 do art.º 115 e com o n.º 3 do art.º 119, ambos do RJIGT.

O procedimento de revisão do plano cumpre os critérios exigidos no disposto do n.º 3 do art.º 124.º do RJIGT (por já terem sido largamente ultrapassados os 3 anos desde a sua entrada em vigor) possibilita acolher a solicitação da Sítio do Jardim, e permite também que, por parte da Câmara Municipal, seja feita uma reapreciação global com carácter 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.

Com efeito, desde a entrada em vigor do PPZUE-W, após a sua publicação no DR, I Série B, n.º 192, de 21 de agosto de 2000 (decorridos mais de 20 anos) não se vê, do ponto de vista legal, inconveniente em proceder à sua adequação face à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, por ter sido demonstrado no relatório de avaliação do plano de pormenor em vigor um nível de execução muito baixo o qual vem confirmar um desajustamento de algumas opções definidas no plano em vigor.

Em conformidade com o artigo 119.º do RJIGT o procedimento de revisão segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente RJIGT para a sua elaboração, aprovação e publicação e, nos termos do disposto no artigo 76.º do RJIGT é determinada por deliberação da câmara municipal em reunião pública a qual estabelece, designadamente, os prazos de elaboração, o período de participação pública e definição da oportunidade e dos termos de referência que fundamentam a revisão do plano.

Em conformidade com o n.º 4 do art.º 76 do RJIGT, a revisão do plano obriga a identificar e a ponderar os planos com incidência na área de intervenção, considerando os planos em vigor e os planos em curso, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações. No caso em concreto, na área de intervenção do PPZUE-W encontram-se em vigor o Plano Diretor Municipal e o Plano Geral de Urbanização, ambos em processo de revisão.

Relativamente ao Contrato de Planeamento a celebrar entre os interessados e a Câmara Municipal, o mesmo está previsto nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT e, conforme estabelecido n.º 2 do art.º 80 do RJIGT, os contratos para planeamento não prejudicam o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais. Assim, caberá sempre à Câmara Municipal definir a oportunidade e os termos de referência da Revisão do Plano, em conformidade com o cumprimento do quadro jurídico em vigor, bem como salvaguardar o interesse público, designadamente no que diz respeito ao equipamento, aos espaços de utilização coletiva e ao estacionamento.



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

### **G- Conteúdos material e documental do Plano**

Em conformidade com o artigo 119.º do RJIGT o procedimento de revisão do plano segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação e publicação.

A Proposta de revisão do Plano é elaborada, de acordo com os artigos 102.º (conteúdo material) e 107.º (conteúdo documental) do RJIGT, alertando-se que no conteúdo material terão que ser produzidos documentos que no plano em vigor (elaborado na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março) não foram exigidos, como por exemplo:

- O Relatório Ambiental, uma vez que nos termos do disposto no art.º 78.º do RJIGT, não foi demonstrado pela Firma Sítio do Jardim que a revisão do plano de pormenor não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente;
- O Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- O modelo de redistribuição de benefícios e encargos.

Face às exigências do RJIGT e legislação complementar aplicável, com a finalidade de garantir o cumprimento dos conteúdos material e documental do Plano, deve ser assegurado que a(s) equipa(s), contratada(s) pela Sociedade Sítio do Jardim, terá(ão) que estar legalmente habilitada(s) para o efeito e desenvolverá(ão) o seu trabalho sob orientação da Câmara Municipal.

A revisão do Plano de Pormenor deve desenvolver e concretizar em detalhe as propostas de ocupação do solo, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral, sempre em estrito cumprimento do interesse público e da legislação em vigor.

### **H- Elementos que acompanham o início do procedimento de Revisão do Plano de Pormenor**

A deliberação da Câmara Municipal que determina o início do procedimento de revisão do Plano de Pormenor é acompanhado dos seguintes elementos:

- Definição do prazo de elaboração e do período de participação pública, considerando-se que se deve fixar para efeitos do n.º 1 do art.º 76.º o prazo de elaboração do plano em 2 anos e para efeitos do n.º 1 do art.º 76.º conjugado com o n.º 2 do art.º 88 do RJIGT o período de participação pública em 15 dias úteis.

Informa-se que, nos termos do disposto no n.º 6 do art.º 76 do RJIGT, o prazo de elaboração dos planos municipais pode ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao previamente estabelecido.

- Termos de referência que fundamentam a sua oportunidade: que 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 2000 no concelho, na região e ao nível nacional bem como os decorrentes da necessidade de proceder à reapreciação global das opções estratégicas em toda a área de intervenção do Plano de Pormenor e à uniformização dos procedimentos e das normas técnicas e cartográficas a utilizar no atual quadro jurídico em vigor.



## Câmara Municipal de Castelo Branco

- Contrato de Planeamento: a celebrar entre os interessados e a Câmara Municipal, conforme previsto nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT. O contrato de planeamento é publicitado conjuntamente com a deliberação que determina a elaboração da revisão do Plano e acompanha a proposta de Plano, no decurso do período de discussão pública, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT. A minuta de contrato de planeamento apresentada foi ajustada no que diz respeito aos termos de referência que fundamentam a oportunidade da revisão do plano e a outros ajustamentos genéricos, como por exemplo na eliminação de algumas expressões/frases repetitivas.

- Avaliação Ambiental: deliberar expressamente que a Revisão do Plano de Pormenor está sujeita a Avaliação Ambiental, seguindo o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, e atentos ao art.º78 do RJIGT.

- Relatório de Avaliação da Execução do Plano em vigor, conforme disposto no n.º2 do art.º 202.º do RJIGT que estabelece que *“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 um relatório de avaliação elaborado especificamente para o efeito”*. É apresentado o relatório de avaliação da execução do PP ZUE-W em vigor.

- Cartografia homologada: conforme disposto no Artigo 15.º- A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º.130/2019, de 30 de agosto, é apresentado o ofício n.º S-DGT/2021/951, de 23-02-2021, relativo à *“Homologação da cartografia vetorial 1:1000 para a Revisão do Plano de pormenor da Zona Urbana de Expansão de Castelo Branco – processo 768”*, que informa que por despacho da Direção Geral do Território, datado de 23-02-2021, foi homologada a cartografia.

Neste contexto, considera-se nada haver a opor, do ponto de vista legal, a que a Câmara Municipal, em reunião pública do órgão executivo, delibere proceder à Revisão do PPZUE-W.

### I- Conclusões e Proposta

Face ao exposto, propõe-se que em reunião pública do Órgão Executivo seja deliberado o seguinte:

a)- Proceder à Revisão do Plano de Pormenor da Zona ZUE-W (Quinta do Bosque) do Plano Geral de Urbanização de Castelo Branco – PPZUE-W, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 109-B/2000, publicada em Diário da República I Série- B n.º 192, de 21 de agosto de 2000, e sujeito a uma alteração de regime simplificado publicada no Diário da República, II Série, n.º 280, de 4 de dezembro de 2003, revisão enquadrada na alínea a) do n.º 2 do art.º 124 e conjugada com o n.º 3 do art.º 115 e com o n.º 3 do art.º 119, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação - e seguindo, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no RJIGT para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

A revisão do Plano é sustentada no Relatório de Avaliação da Execução do PPZUE-W em vigor e é acompanhada pelo ofício da Direção Geral do Território, n.º S-DGT/2021/951, de 23-02-2021, relativo à Homologação da cartografia vetorial 1:1.000. A área de intervenção da revisão do PPZUE-W corresponde à totalidade da área de intervenção do PPZUE-W atualmente em vigor.

b)- Fixar para efeitos do n.º 1 do art.º 76.º o prazo de elaboração da Revisão do PPZUE-W em 2 anos e para efeitos do n.º 1 do art.º 76.º conjugado com o n.º 2 do art.º 88 do RJIGT o período de participação pública em 15 dias úteis.



## **Câmara Municipal de Castelo Branco**

c)- Definir, para efeitos do n.º 3 do art.º 76.º do RJIGT a oportunidade e os termos de referência que fundamentam a Revisão do Plano, os quais 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 2000 no concelho, na região e ao nível nacional bem como os decorrentes da necessidade de proceder à reapreciação global das opções estratégicas em toda a área de intervenção do Plano de Pormenor e à uniformização dos procedimentos e das normas técnicas e cartográficas a utilizar no atual quadro jurídico em vigor.

d)- Sujeitar a Revisão do PPZUE-W a Avaliação Ambiental, seguindo o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação e atentos ao art.º 78 do RJIGT.

e)- Aplicar ao procedimento de Revisão do Plano as normas orientadores 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 Sociedade Sítio do Jardim – Empreendimentos Urbanos, S.A. para proceder à revisão do PPZUE-W.

f)- Que a presente deliberação municipal, acompanhada da minuta do contrato de planeamento, seja publicada através do 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, a contar da data de publicação do respetivo aviso em Diário da República, para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de Revisão do PPZUE-W, para efeitos do n.º 1 do art.º 76.º e do nº2 do art.º 88 do RJIGT.

g)- Dar conhecimento do teor da presente informação à Sociedade Sítio do Jardim Empreendimentos Urbanos, S.A.

À superior consideração,

### **A Técnica Superior**

**MARIA EDITE  
OLIVEIRA DIOGO  
CANDEIAS**

Digitally signed by MARIA  
EDITE OLIVEIRA DIOGO  
CANDEIAS  
Date: 2021.04.14 12:46:28  
+01:00

**Maria Edite Oliveira Diogo Candeias**

#### **Anexos:**

- Relatório de Avaliação do PPZUE-W em vigor,
- Despacho da Homologação da Cartografia,
- Razões do requerente a justificar a Revisão,
- Minuta do Aviso de abertura do procedimento da Revisão que inclui o Contrato de Planeamento a publicar no Diário da República.