

## AC. EM CÂMARA

### **(10) SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO (PUC) E O ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS:-**

Presente o processo relativo ao assunto em título do qual consta a informação que seguidamente se transcreve:-- **“INFORMAÇÃO - SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO E ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOTAR PARA A ÁREA OBJETO DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO -** Considerando os objetivos da proposta de revisão do PDM no que respeita à contenção dos preços de habitação; Considerando a implementação do projeto de reabilitação do edifício do antigo Matadouro Municipal, atualmente devoluto, e a reabilitação urbana da área envolvente, para instalação de um cluster de inovação azul, designado “VIANA Science+Technology+ARTS Centre” (VIANA S+T+ARTS Centre); Considerando que se pode inviabilizar o aumento da oferta de habitação proposto, sem que se realize atempadamente o aumento de intensidade do uso do solo, contemplado na proposta de revisão do PDM, pelas externalidades que resultem da implementação do projeto supracitado na sua área envolvente, nomeadamente o investimento privado nesta zona; Atendendo à decisão de elaboração do Plano de Pormenor do Litoral Norte, para salvaguardar desde logo o cumprimento dos objetivos da proposta de revisão do PDM para a área mencionada. Face ao exposto, e para efeitos de aprovação da Câmara Municipal e deliberação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos da alínea b) do n.º 1 e do n.º 7 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 80/15, de 14 de maio na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), seguidamente apresenta-se a proposta de “suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo”, para a área com 4,89ha situada nas freguesias de Areosa e União de freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, a nascente da Avenida de Angola, a poente da Avenida da Povoença (E.N. 13) e a sul da Avenida de Figueiredo, devidamente acompanhada por parecer favorável da CCDR-NORTE, I.P. emitido, nos termos do n.º 3 do artigo 126.º e do n.º 1 do artigo 138.º do RJIGT, à data de 2024.01.17, ofício ref.: OF\_ESRB\_GS\_688/2024, e proposta de “Estabelecimento de Medidas Preventivas a adotar para a área objeto da proposta de suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo”, com sugestões no que à redação da proposta estabelecimento de medidas preventivas diz respeito, as quais, após ponderação à luz do pretendido para o caso específico, foram parcialmente colhidas na presente proposta. Suspensão Parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo -

- **Objetivo** - A suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo (PUC) e o estabelecimento de Medidas Preventivas tem por objetivo garantir a capacidade potencial de habitação prevista na revisão em curso do Plano Diretor Municipal (PDM) para a área objeto da presente proposta.
- **Fundamentação** - Os dados estatísticos, nomeadamente do INE, identificam que atualmente a oferta existente de habitação em Viana do Castelo é insuficiente para assegurar a oferta a preços acessíveis. Com o objetivo de sanar esta insuficiência, a proposta em curso de revisão do PDM, de entre muitas outras medidas, e pela oportunidade criada pela abertura da Av. de Angola, prevê alterações tipológicas e de

densidade do uso do solo, na área atualmente afeta ao UP1 do PUC, balizada por uma nova UOPG (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão) localizada a noroeste do Antigo Matadouro e a nascente da Escola Superior de Gestão e Tecnologia do Instituto Politécnico de Viana do Castelo, a concretizar através de um Plano de Pormenor. O Município de Viana do Castelo tem previsto no seu quadro de ações a reabilitação do edifício do antigo Matadouro Municipal, atualmente devoluto, e a reabilitação urbana da área envolvente. Estas ações resultam do forte compromisso assumido, pelo Município de Viana do Castelo em parceria com várias entidades da comunidade, na área da exploração sustentável dos recursos oceânicos em ordem ao desenvolvimento de uma economia azul sustentável para a região. Estas entidades encontram-se assim a desenvolver um projeto, que implica um investimento global de cerca de 6 milhões de euros, para a instalação no Antigo Matadouro Municipal de um cluster de inovação azul, designado “*VIANA Science+Technology+ARTS Centre*” (*VIANA S+T+ARTS Centre*), tem por objetivo atrair e fixar jovens profissionais qualificados na área da tecnologia, inovação e criatividade, capazes de alavancar o desenvolvimento desejado. O projeto acima referido arrisca-se, por força das externalidades que daí resultem, a potenciar investimento privado nesta zona antes que o aumento de intensidade do uso do solo, contemplado na proposta de revisão do PDM, se torne efetivo e também, desta forma, a comprometer os objetivos desta, no que à contenção dos preços de habitação diz respeito, ao inviabilizar o aumento da oferta de habitação daí decorrente. ■ A suspensão do PUC para esta área pretende garantir: •A capacidade potencial de habitação prevista na revisão em curso do PDM para esta mesma área; •A potencial contenção dos preços da habitação em Viana do Castelo; • O reforço da concentração da população no centro da cidade e a redução das distâncias nas deslocações das famílias; e com isso garantir •O fomento da mobilidade urbana sustentável, com uso dos transportes públicos, e em particular da mobilidade ativa, com promoção dos modos suaves nas deslocações das famílias, obtendo benefícios para: a redução do impacto ambiental causado pela locomoção de veículos motorizados (redução da emissão de gases poluentes e com efeito de estufa e também de ruído, uso mais eficiente dos recursos naturais disponíveis); a melhoria da qualidade de vida (saúde pública; redução de tráfego e de sinistralidade rodoviária); maior efeito de coesão social e territorial nos bairros habitacionais (reforçando os sentimentos de pertença, de identidade e de segurança na comunidade); e para a economia (traduzindo-se num impacto positivo com a maior eficiência energética na área dos transportes e a redução de custos de mobilidade das famílias). ■Âmbito territorial da suspensão - A suspensão incide sobre uma área de 4,89ha situada na freguesia de Areosa e na União de freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, a nascente da Avenida de Angola, a poente da Avenida da Povoença (E.N. 13) e a sul da Avenida de Figueiredo. A área encontra-se classificada na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Cidade em vigor (de norte para sul) como Solo Urbano na categoria de Solo Urbanizado, subcategorias de Zonas de Edifícios Multifamiliares e de Zonas de Edifícios Uni ou Bifamiliares. A área está ainda abrangida pelo limite da Área de Intervenção do POC Caminha – Espinho, como Áreas Predominantemente Artificializadas, e pelo limite da Área de UOPG proposta, UP1 – Plano de Pormenor da área Envolvente do Acesso Norte à Cidade e Frente Atlântica. ■ **Âmbito temporal da suspensão** - Propõe-se a suspensão do Plano de Urbanização da Cidade por um período

de 2 anos, prorrogável por mais um ou até à entrada em vigor do Plano de Pormenor. **▪ Avaliação das alterações propostas** - O aumento de intensidade do uso, associado à tipologia de habitação multifamiliar, persegue o objetivo de uma economia do uso solo de acordo com o desenvolvimento sustentável. Permite, por força da tipologia adotada, a existência de uma área maior e mais concentrada destinada a espaços públicos (para infraestruturas, equipamentos e espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva) que seja utilizada por maior número de pessoas. No que diz respeito ao custo da habitação, teoricamente, a tipologia de habitação multifamiliar face à tipologia de moradias uni ou bifamiliares, permite obter custos mais baixos por fogo. O aumento proposto para a volumetria edificada é compensado pela permeabilidade visual marítima. Face às regras de edificabilidade atualmente em vigor, o n.º de fogos máximo possível é de cerca de 116. Com a alteração destas regras previsto em sede da revisão do PDM, o n.º de fogos médio possível será de cerca de 225. O aumento potencial de população será de 313 para 608 pessoas (à razão de uma média de 2,7 pessoas / agregado, fogo – Censos de 2021). Este aumento de oferta de habitação, de cerca de 225 fogos, permite ainda melhorar a resposta face à previsível pressão urbanística potencialmente gerada pela atratividade decorrente da requalificação urbana na área adjacente com a instalação do *VIANA S+T+ARTS Centre*. A área de impermeabilização do solo não será muito diferente caso o edificado adote as tipologias previstas de habitação uni ou bifamiliar (de ocupação dispersa) ou de habitação multifamiliar (de ocupação concentrada) conforme o proposto. O forte incremento na arborização, contribui não só para o melhoramento da qualidade do ar e controlo da temperatura ambiente, mas também cumpre a função retardadora da velocidade do escoamento das águas pluviais superficiais, melhoramento do tempo de infiltração das águas. Contribui ainda para o controlo de visibilidade entre edifícios. A localização da área, que se propõe suspender, perto de escolas de todos os níveis de ensino (pré-primário, primário e secundário), perto de equipamentos desportivos, perto de duas grandes superfícies de venda de bens alimentares, contribui para a redução da utilização de transporte individual automóvel nas deslocações familiares, traduzindo-se num impacto positivo para a economia doméstica, a melhoria da qualidade de vida e do ambiente. **▪ Ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 126º, do artigo 134º, do artigo 136º e n.º 1 do artigo 137º do RJIGT, a Câmara Municipal vem propor:**

- A suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade pelo prazo de 2 anos prorrogável por mais um ou até à conclusão da elaboração do Plano de Pormenor a iniciar no mais curto prazo, para a área identificada em planta anexa das disposições constantes do artigo 7.º-A, artigos 8.º a 27.º-Aº, artigos 92.º a 98.º, artigos 123.º-A a 123.º-C e artigos 124.º a 127.º do seu regulamento;
- O estabelecimento de medidas Preventivas para mesma área, por prazo idêntico ao da suspensão, nos seguintes termos:.

## **Estabelecimento de Medidas Preventivas**

### **Artigo 1.º**

#### **Âmbito Territorial e Objetivos**

1. A área objeto de suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade com 4,89ha situada na freguesia de Areosa e União de freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, a

nascente da Avenida de Angola, a poente da Avenida da Povoença (E.N. 13) e a sul da Avenida de Figueiredo.

2. Para esta área, delimitada na planta anexa, são estabelecidas medidas preventivas, e visam evitar as circunstâncias da alteração das condições existentes que possam comprometer o procedimento de revisão do PDM e de elaboração de Plano de Pormenor, nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 134.º do RJGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

### **Artigo 2.º**

#### **Âmbito Material**

1. Para a área objeto da proposta de suspensão ficam suspensas as disposições constantes do artigo 7.º-A, artigos 8.º a 27.º-Aº, artigos 92.º a 98.º, artigos 123.º-A a 123.º-C, e artigos 124.º a 127.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade, não sendo admitidas as ações seguintes:
  - a) Operações e loteamento e obras de urbanização, de construção de alteração e reconstrução com exceção das que estejam isentas de controle administrativo prévio;
  - b) Trabalhos de remodelação de terrenos;
  - c) Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controle administrativo prévio;
  - d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.
2. Ficam excluídas do âmbito de aplicação das medidas preventivas, as ações validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável ou aprovação do projeto de arquitetura válidas.

### **Artigo 3.º**

#### **Âmbito Temporal**

O prazo de vigência das medidas preventivas é de dois anos a contar da data de publicação no Diário da República, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor do Plano de Pormenor.

### **Artigo 4.º**

#### **Entrada em vigor**

As medidas preventivas entram em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República. Em anexo Planta de Localização e Extratos do PUC.

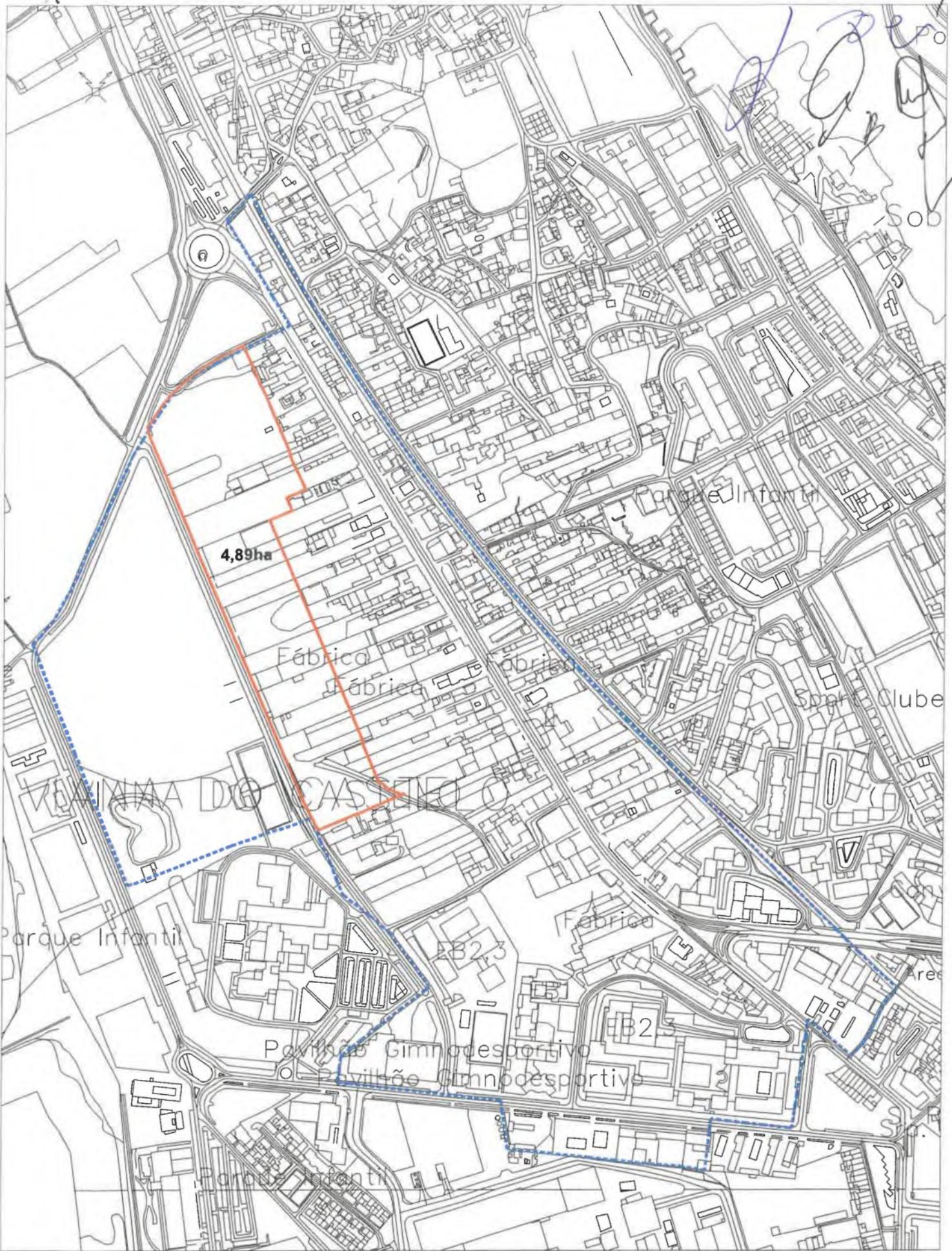
A Câmara Municipal deliberou ao abrigo do disposto na al. b) do n.º 1 do art.º 126º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, conjugado com as alínea h) e r) do n.º 1 do art.º 25º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, propor à aprovação da Assembleia Municipal a suspensão parcial do Plano Diretor Municipal e Estabelecimento de medidas preventivas constantes dos documentos atrás transcritos. Por último, foi ainda deliberado que os documentos anexos à transcrita informação não ficassem transcritos na ata, pelo que, depois de assinados por todos os Membros presentes da Câmara Municipal e por eles rubricados em todas as

folhas, ficam arquivados na pasta anexa ao livro de atas, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº 45.362, de 21 de Novembro de 1963, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 334/82, de 19 de Agosto. Esta deliberação foi tomada por maioria com os votos favoráveis do Presidente da Câmara e dos Vereadores Manuel Vitorino, Carlota Borges, Ricardo Rego, Fabíola Oliveira e Cláudia Marinho e os votos contra dos Vereadores Paulo Vale, Ilda Araújo Novo. Por último, foram apresentadas as seguintes declarações de voto – “DECLARAÇÃO DE VOTO DO CDS/PP – Atentas as razões, dúvidas e reservas que se suscitaram e explicitaram no ponto anterior, que se aplicam igualmente a esta outra proposta, o CDS vota contra a proposta de suspensão parcial do plano de urbanização da cidade. (a) Ilda Araújo Novo.

“DECLARAÇÃO DE VOTO DO PSD - Na sequência da reunião de 06 de fevereiro de 2023 da Câmara Municipal de Viana do Castelo e relativamente ao ponto dez da Ordem de Trabalhos – Suspensão Parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo e Estabelecimento de Medidas Preventivas a Adotar à Área Objeto de Suspensão Parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo, no que se refere à votação do Vereador do PSD e considerando que: ♦ A suspensão de um Plano Diretor Municipal (PDM), ou de qualquer outro plano municipal nomeadamente o Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo (PUC), pode ser total ou parcial e é determinada por razões e circunstâncias excecionais de desenvolvimento económico e social de determinada área. ♦ As medidas preventivas visam garantir o efeito útil do futuro plano evitando que a demora normal do procedimento retire todo o efeito prático à alteração que se pretende promover. Estas medidas podem consistir na proibição, na limitação de determinados atos, ou na obrigação de obtenção de parecer vinculativo em determinadas situações. ♦ Ficam excluídas da aplicação das medidas preventivas: todas as ações que foram validamente autorizadas antes da sua entrada em vigo, nomeadamente as operações urbanísticas devidamente licenciadas ou autorizadas; aquelas que já tenham um Pedido de Informação Prévia (PIP) favorável; aquelas que já tenham projeto de arquitetura aprovado. Relativamente à argumentação da Câmara Municipal quanto à necessidade e oportunidade de efetuar a suspensão parcial do PUC, para uma área com 4,89 ha, situada nas freguesias de Areosa e União de freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, a nascente da Avenida de Angola, a poente da Avenida da Povoença (E.N.13) e a sul da Avenida de Figueiredo, integrada no perímetro proposto para a elaboração do Plano de Pormenor do Litoral Norte, onde o principal objetivo invocado é garantir a capacidade potencial de habitação prevista na revisão em curso do PDM para a área em causa, *«considerando que se pode inviabilizar o aumento da oferta de habitação proposto, sem que se realize atempadamente o aumento da intensidade do uso do solo, contemplado na proposta de revisão do PDM, pelas externalidades que resultem da implementação do projeto designado “Viana Science+Technology+Arts Centre”, na sua área envolvente, nomeadamente investimento privado nesta zona »*, parece-nos desproporcional e inoportuno. Face ao exposto e independentemente do enquadramento legal associado à Suspensão Parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo, não nos parece oportuna a sua execução na medida em que o PDM de Viana do Castelo se encontra em revisão e também pela sequência

dos pontos que nesta Ordem de Trabalhos onde no ponto 8 e 9 se propõe a Elaboração de um Plano de Pormenor e a Suspensão Parcial do PDM de Viana do Castelo, exatamente para a mesma área da suspensão parcial do PDM, o que nos parece um “fato feito á medida”, com custos elevados na construção de vias de comunicação e implantação das redes de infraestruturas de água, eletricidade, saneamento básico, etc. para beneficiar uma pequena área 4,89 ha, pelo que fica assim justificando o voto contra do Vereador do PSD. (a) Paulo Vale”. “DECLARAÇÃO DE VOTO DO PS – Os vereadores do PSD e CDS/PP realizaram as suas intervenções no pressuposto de que a deliberação a tomar é a de apreciação e votação do Plano de Pormenor do Litoral Norte, contudo a proposta que nesta fase se apresenta é apenas a de um mero exercício administrativo e não a de aprovação do Plano, pois trata-se de autorização para iniciar o procedimento conducente à elaboração do Plano e à delimitação da respetiva área de intervenção, sendo que as soluções propostas pelo Plano só serão apresentadas a discussão e aprovação do executivo camarário quando o mesmo estiver concluído. De realçar, ainda, que na atualidade constata-se que existe uma indefinição dos atuais instrumentos de gestão territorial pelo que, o que se pretende, é criar regras, clarificando o que pode acontecer, onde e como, em que lugar, condições e delimitações, salvaguardando a segurança jurídica do que já existe e está legal dentro do perímetro delimitado. (a) Luís Nobre, Manuel Vitorino, Carlota Borges, Ricardo Rego”.

**6 de Fevereiro de 2024**



Planta de localização



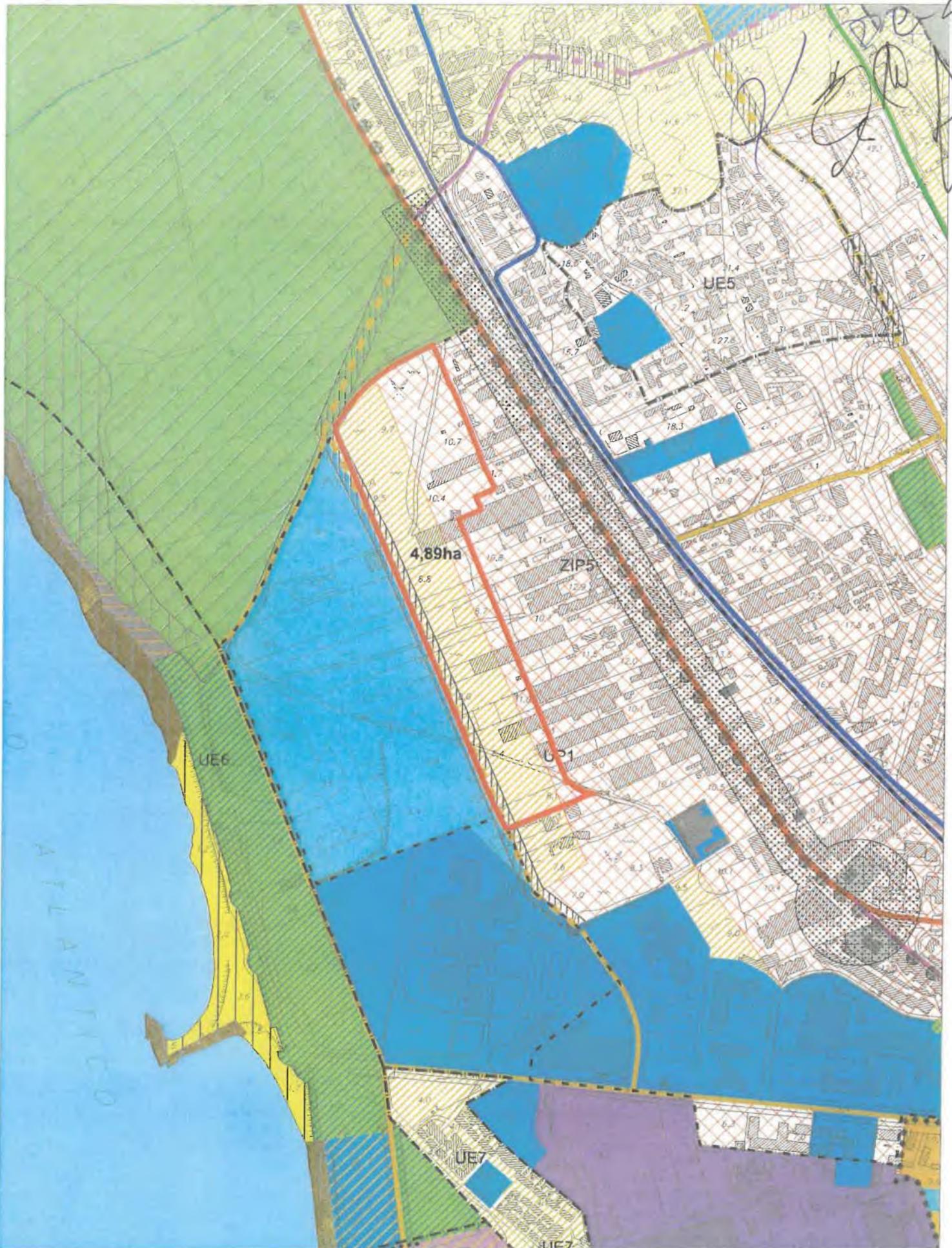
Área de UP1 definida pelo PUC

Área objeto de suspensão do PUC de Viana do Castelo a sujeitar a Medidas Preventivas

Suspensão do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo

Data: 2024.01.19

Município de Viana do Castelo 1:5 000



Extrato da Planta de Zonamento do PUC

Suspensão do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo

- Alteração por Adaptação

Data: 2024.01.19



Área objeto de suspensão do PUC de Viana do Castelo a sujeitar a Medidas Preventivas

Município de Viana do Castelo 1:5 000

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO

## PLANTA DE ZONAMENTO - ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO

### SOLO RURAL

#### ESPAÇOS AGRÍCOLAS



#### ESPAÇOS FLORESTAIS

ZONAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO



ZONAS FLORESTAIS DE PROTECÇÃO



ZONAS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO/  
COMPARTIMENTAÇÃO



ZONAS FLORESTAIS DO DOMÍNIO SILVO-PASTORIL



#### ESPAÇOS NATURAIS

ROCHEDOS EMERSOS DO MAR



PRAIAS



INSUAS



SAPAIS



LEITOS DE CURSOS DE ÁGUA



LAGOAS



ZONAS DE MATA RIBEIRINHA



GALERIAS RÍPICOLAS



ZONAS DE VEGETAÇÃO RASTEIRA E ARBUSTIVA



ZONAS DE MATA DE PROTECÇÃO LITORAL

#### ESPAÇOS PÚBLICOS DE RECREIO E LAZER EM SOLO RURAL



### SOLO URBANO

#### SOLO URBANIZADO



ZONAS DE EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES



ZONAS DE EDIFÍCIOS UNI OU BIFAMILIARES



ZONAS DE ENQUADRAMENTO PAISAGÍSTICO



ZONAS INDUSTRIAIS EXISTENTES



ZONAS DE EQUIPAMENTOS EXISTENTES



ZONAS DE EMPREENDIMENTOS  
TURÍSTICOS EXISTENTES



ZONAS URBANAS DE APLICAÇÃO DE PP

#### SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA



ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS



ZONAS DE EQUIPAMENTOS PROPOSTOS



ZONAS DE EMPREENDIMENTOS  
TURÍSTICOS PROPOSTOS

#### ESPAÇOS PÚBLICOS DE RECREIO E LAZER EM SOLO URBANO



### ÁREAS DE PROTECÇÃO E COM RISCO

#### ÁREAS DE PROTECÇÃO À PAISAGEM E À FLORESTA



ÁREAS DE ELEVADO VALOR PAISAGÍSTICO

#### ÁREAS DE PROTECÇÃO AO PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO E ARQUEOLÓGICO



IMÓVEIS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO



PATRIMÓNIO CULTURAL CONSTRUÍDO



ZONAS DE PROTECÇÃO

#### ÁREAS COM RISCO



ÁREAS COM RISCO DE EROSIÃO



ÁREAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

### REDES DE INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

#### ZONAS DOS ITINERÁRIOS DO PRN



#### REDE VIÁRIA DO PDM



REDE PRIMÁRIA NÍVEL 1 EXISTENTE



REDE PRIMÁRIA NÍVEL 1 PROPOSTA



REDE PRIMÁRIA NÍVEL 2 EXISTENTE



REDE PRIMÁRIA NÍVEL 2 PROPOSTA



REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 1 EXISTENTE



REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 1 PROPOSTA



REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 2 EXISTENTE



REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 2 PROPOSTA



REDE TERCIÁRIA EXISTENTE



REDE TERCIÁRIA PROPOSTA

#### REDE FERROVIÁRIA



REDE FERROVIÁRIA EXISTENTE



REDE FERROVIÁRIA PROPOSTA

#### ESPAÇOS CANAIS



ESPAÇOS CANAIS



V4.1 e V4.2 ESPAÇOS CANAIS ALTERNATIVOS



ZIP - ZONAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

### PLANEAMENTO E GESTÃO

#### UOPG COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES



LIMITE DE ÁREA DE APLICAÇÃO DE POOC CAMINHA - ESPINHO



LIMITE DE ÁREA DE APLICAÇÃO DE PUC



LIMITE DE ÁREA DE APLICAÇÃO DE PP

#### UOPG PROPOSTAS



LIMITE DE ÁREA DE UP



LIMITE DE ÁREA DE UE



LIMITE DE ÁREA DE UOPG

Extrato da Planta de Zonamento do PUC

Suspensão do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo

- Alteração por Adaptação

Data: 2024.01.19

Município de Viana do Castelo 1:5 000

*[Handwritten signature and initials]*



Extrato da Planta de Zonamento do PUC

Suspensão do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo

- Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira - Alteração por Adaptação

Data: 2024.01.19

 Área objeto de suspensão do PUC de Viana do Castelo a sujeitar a Medidas Preventivas

Município de Viana do Castelo 1:5 000

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO

## PLANTA DE ZONAMENTO - REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA ORLA COSTEIRA

### ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO

#### ZONA MARITIMA DE PROTEÇÃO

 FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA

#### ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

 FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA

 FAIXA DE PROTEÇÃO COMPLEMENTAR

 MARGEM

#### FAIXAS DE SALVAGUARDA

 FAIXA DE SALVAGUARDA AO GALGAMENTO E INUNDAÇÃO COSTEIRA - NÍVEL I

 FAIXA DE SALVAGUARDA AO GALGAMENTO E INUNDAÇÃO COSTEIRA - NÍVEL II

 FAIXA DE SALVAGUARDA À EROSÃO COSTEIRA - NÍVEL I

 FAIXA DE SALVAGUARDA À EROSÃO COSTEIRA - NÍVEL II

#### ÁREAS CRÍTICAS (AC)

 PROTEÇÃO

 REQUALIFICAÇÃO

 PROTEÇÃO / ACOMODAÇÃO

#### PRAIAS MARITIMAS (PIP)

 LIMITE DOS PLANOS DE INTERVENÇÃO

 LIMITE DO PUC

#### NÚCLEOS PISCATÓRIOS

 NÚCLEO DE PESCA



Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de  
Viana do Castelo  
Passeio das Mordomas da Romaria  
4904-877 VIANA DO CASTELO

Data de expedição: 17-01-2024

<b>Sua referência</b>	<b>Sua comunicação</b> of n.º 0002054/2023	<b>Nossa referência</b> <b>OF_ESRB_GS_688/2024</b> IGT_45/2023
<b>Assunto Subject</b>	Proposta de suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo (PUCVC) e estabelecimento de Medidas Preventivas Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 e 2 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio	

Relativamente ao assunto em referência cabe-me levar ao conhecimento de V. Ex.ª, o parecer emitido por esta CCDR-NORTE, I.P. sobre a Proposta de Suspensão Parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo (PUCVC) e estabelecimento de Medidas Preventivas, cujo se anexa.

Com os melhores cumprimentos,

**Chefe de Divisão ESR Braga**



**Irene Fontes**

**Anexos:** Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio da Proposta de Suspensão Parcial do PUCVC e estabelecimento de Medidas Preventiva  
- Cartografia anexa

Proposta de suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo (PUVC) e estabelecimento de medidas preventivas para uma área territorial situada na Areosa e U.F. de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, Viana do Castelo

Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 e 2 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

## ENQUADRAMENTO

Através do ofício com referência n.º 1829, de 28 de novembro de 2023, e posteriormente pelo ofício com referência n.º 2060, de 06 dezembro do mesmo ano, a Câmara Municipal de Viana do Castelo (CMVC) remeteu a esta CCDR-Norte, I.P., a documentação referente à proposta de suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo (PUCVC) e estabelecimento de Medidas Preventivas, para a emissão do parecer previsto no n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 e 2 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A proposta de suspensão parcial do PUCVC incide sobre uma área territorial de 4,89 ha, que se encontra identificada na planta anexa, cujo desenvolvimento e estruturação urbanística o Município pretende sujeitar a novas regras, através da elaboração de um Plano de Pormenor (PP), designado "Plano de Pormenor do Litoral Norte".

O PUCVC foi publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/99 na 1ª Série do Diário da República, de 13-8-1999, ulteriormente alterado, tendo a última alteração ocorrido e republicada pelo Aviso n.º 2745/2022 no Diário da República nº 28 série II, de 9 de fevereiro de 2022, para incorporação das normas Programa da Orla Costeira Caminha - Espinho (POC-CE).

## 1. PROPOSTA/ANÁLISE

Incidência territorial da suspensão:

A área objeto da proposta de suspensão parcial do PUCVC situa-se nas freguesias de Areosa e na União de Freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate), e Meadela.

Corresponde a uma parte de território integrada num quarteirão compreendido entre a Avenida de Angola, Avenida da Provença – E.N.13 e Avenida de Figueiredo, abrangido pela área de intervenção POC-CE em área classificada como “Áreas Predominantemente Artificializadas”.

No PUCVC em vigor, esta área apresenta o seguinte enquadramento:

- Planta de Zonamento: Está classificada como solo urbano na categoria de Solo Urbanizado e subcategorias de Zonas de Edifícios Multifamiliares e Zonas de Edifícios Uni ou Bifamiliares. Está ainda incluída na área delimitada para o desenvolvimento da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) designada UP1 - Plano de Pormenor da área envolvente do Acesso à Cidade e Frente Atlântica (PPACFA), cujos usos e parâmetros de edificabilidade são regulados pelas disposições gerais aplicáveis ao solo urbano (artigos 8.º a 27.º-A), disposições aplicáveis à rede viária (artigos 92.º a 98.º), parâmetros de dimensionamento e cedências (artigos 123.º-A a 123.º-C), e disposições aplicáveis às UOPG (artigos 124.º a 127.º).

Assim, de acordo com as disposições do PUCVC, concretamente o previsto no artigo 127º *“Nesta área, e até à aprovação do respetivo Plano de Pormenor, a edificabilidade restringe -se a:*

*1 – Obras de conservação;*

*2 – Outras intervenções, desde que convenientemente articuladas com o Estudo Urbanístico elaborado para esta área, nomeadamente no que se refere à rede viária.”-*

*Planta de Condicionantes Zonamento Acústico: a área está classificada como Zonas Mistas.”*

Na proposta da 2.ª revisão, em curso, do PDMVC, está prevista a alteração da qualificação do solo consagrada no PUCVC (Zonas de Edifícios Multifamiliares e Zonas de Edifícios Uni ou Bifamiliares), passando a totalidade da área proposta para suspensão do plano a integrar a categoria de Espaços Habitacionais de Tipo I.

## 2. Fundamentação da proposta de suspensão:

Trata-se de uma área que envolve uma zona de grande centralidade no que respeita a equipamentos coletivos de diversas valências, atualmente degradada sob o ponto de vista urbanístico e paisagístico, onde predominam armazéns e oficinas de grande

volumetria e fraca qualidade arquitetónica, localizada na entrada Norte do Centro Urbano de Viana do Castelo, que a CMVC pretende reabilitar e valorizar.

De acordo com a fundamentação apresentada, o Município tem previsto, no seu quadro de ações, a reabilitação do edifício do antigo Matadouro Municipal, atualmente devoluto, e a reabilitação urbana da área envolvente, em resultado do compromisso assumido, em parceria com várias entidades da comunidade, na área da exploração sustentável dos recursos oceânicos, em ordem ao desenvolvimento de uma economia azul sustentável para a região.

Neste âmbito, encontra-se em desenvolvimento um projeto que implica um investimento global de 6 milhões de euros para a instalação no edifício do Antigo Matadouro Municipal de um cluster de inovação azul designado "VIANA Science+Technology+ARTS Center" (VIANA S+T+ARTS Center), que tem por objetivo atrair e fixar jovens profissionais qualificados.

Ora, por força das externalidades que resultem deste projeto, pode perspetivar-se um aumento da apetência do investimento privado nesta área antes da publicação da revisão em curso do PDMVC o que, a acontecer, acarretará prejuízos ao seu desenvolvimento.

Neste contexto, a suspensão do plano tem por objetivo salvaguardar as perspetivas de desenvolvimento futuro, previstos na revisão em curso do PDMVC, para a área em causa, tendo por finalidade sanar a insuficiência da oferta de habitacional a preços acessíveis através da alteração tipológica da edificabilidade e do aumento da capacidade edificatória, através de um PP a elaborar, para garantir:

- A capacidade potencial de habitação prevista na revisão do PDMVC em curso para esta área;
- A potencial contenção dos preços de habitação;
- O reforço da concentração da população no centro da cidade e a redução das distâncias nas deslocações das famílias;
- O fomento da mobilidade urbana sustentável, com o uso de transportes públicos, e em particular da mobilidade ativa, com promoção de modos suaves nas deslocações das famílias, obtendo benefícios para:

- a locomoção de veículos motorizados (*redução das emissões de gases de emissão poluentes e com efeito de estufa, e também de ruído; uso mais eficiente dos recursos naturais disponíveis*);
- a melhoria da qualidade de vida (*saúde pública; redução do tráfego e de sinistralidade rodoviária*);
- maior efeito de coesão social e territorial nos bairros habitacionais (*reforçando o sentimento de pertença, de identidade, segurança na comunidade*);
- e para a economia.

### 3. Suspensão parcial do PUCVC:

Ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º, do n.º 1 do artigo 134.º, e do n.º 1 do artigo 137.º do RJIGT, a CMVC propõe a Suspensão Parcial do PUCVC por 2 anos, prorrogável por mais um, até à conclusão da elaboração do PP, a iniciar no mais curto prazo, para a área identificada na planta anexa das disposições constantes nos artigos 7.º-A, 8.º a 27.º-A, 92.º a 98.º, 123.º-A a 123.º-C, e 124.º a 127.º, do seu Regulamento.

Nos termos do previsto da alínea b) do n.º 1 do Artigo 126.º do RJIGT, a suspensão, total ou parcial, de planos intermunicipais e municipais é determinada:

*b) No caso de suspensão de planos municipais, por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano;*

Através de correio eletrónico de 09 de janeiro de 2024, a CMVC informa que, nos últimos 4 anos, a área em causa não foi abrangida por medidas preventivas ou normas provisórias.

### 4. Estabelecimento de Medidas Preventivas:

Considerando que a proposta de suspensão do PUCVC em vigor se destina a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento, bem como a evolução dos territórios, na sequência das dinâmicas sociais, económico-financeiras e urbanísticas, poderá vir a comprometer as perspetivas de desenvolvimento e a proposta de alteração da qualificação do solo prevista na 2ª revisão, em curso, do PDMVC, são propostas medidas preventivas ao abrigo do artigo 134.º do RJIGT, as quais deverão vigorar nos mesmos prazos propostos para suspensão.

São estabelecidas medidas preventivas, em conformidade com o n.º 7 do artigo 126.º do RJIGT, nomeadamente:

- Têm como objetivo evitar a alteração das circunstâncias e condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do PMOT que lhes deu origem (revisão em curso do PDMVC ou elaboração do PP), nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 134.º do RJIGT;
- O seu âmbito territorial corresponde a uma área de 4,89 ha na cidade de Viana do Castelo, delimitados em planta anexa;
- O âmbito material consiste na alteração da qualificação do solo, estabelecido no PMOT em vigor, nomeadamente o PUCVC, na área identificada, e estabelecer novas regras e parâmetros de edificabilidade para a área em questão;
- O âmbito temporal proposto das medidas preventivas é de dois anos, contado a partir da data da respetiva entrada em vigor, prorrogável por mais um, caducando com a entrada em vigor do PP, a elaborar para a área.

Relativamente às medidas preventivas estabelecidas pelo Município, que se encontram em anexo, e em conformidade com o n.º 7 do artigo 126.º do RJIGT, propõe-se que a redação das mesmas seja corrigida e adaptada, passando a conter: o âmbito territorial e objetivos; o âmbito material; o prazo e a vigência.

Deste modo, sugere-se que a CMVC passe a adotar uma redação que contenha a totalidade dos requisitos aplicáveis ao estabelecimento de medidas preventivas, conforme exemplo que se segue:

## Artigo 1.º

### Âmbito Territorial e objetivos

- 1- A área objeto de suspensão parcial do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo (PUCVC) com 4,89 ha, situa-se nas freguesias de Areosa e União de Freguesias de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela, a nascente da Avenida de Angola, a poente da avenida da Provença (EN 13) e a Sul da Avenida de Figueiredo.
- 2- Para esta área, delimitada na planta anexa, são estabelecidas medidas preventivas, e visam evitar as circunstâncias da alteração e condições existentes que possam comprometer o procedimento de revisão do PDM e de elaboração do PP, nos termos e para os efeitos estabelecidos no artigo 134.º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

## Artigo 2.º

### Âmbito material

Para a área definida no artigo anterior, ficam suspensas as disposições constantes dos artigos 7.º-A, 8.º a 27.º-A, 92.º a 98.º, 123.º-A a 123.º-C, e 124.º a 127., do Regulamento do PUCVC, não sendo admitidas as seguintes ações:

- a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção e alteração e reconstrução com exceção das que estejam isentas de controlo administrativo prévio;
- b) Trabalhos de remodelação de terrenos;
- c) Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;
- d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e coberto vegetal.

Nota: Relativamente ao Âmbito Material, aconselha-se que a CMVC pondere sobre a introdução um número 2, que contemple as exclusões a que se refere o n.º 5º e 6.º do artigo 134.º do RJIGT:

*5 - Ficam excluídas do âmbito de aplicação das medidas preventivas, as ações validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável ou aprovação do projeto de arquitetura válidas.*

*6 - Em casos excepcionais, quando a ação em causa prejudique de forma grave e irreversível a finalidade do plano, a disposição do número anterior pode ser afastada, sem prejuízo do direito de indemnização a que houver lugar.*

#### Artigo 3.º

##### Âmbito temporal

O prazo de vigência das medidas preventivas é de dois anos a contar da data de publicação no Diário da República, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da 2ª revisão do PDM.

#### Artigo 4.º

##### Entrada em vigor

As medidas preventivas entram em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

#### CONCLUSÃO

Conforme mencionado, após apreciação da fundamentação apresentada, conclui-se que as presentes medidas são estabelecidas na sequência da decisão de elaboração, alteração ou revisão de um plano de âmbito municipal, ao abrigo do n.º 1 do artigo 134.º do RJIGT.

Considerando as circunstâncias que presidem à suspensão do plano e ao estabelecimento de medidas preventivas, que se destinam a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosas a execução do plano de âmbito municipal, entende-se que se encontram cumpridos os procedimentos necessários para a suspensão parcial do PUCVC, bem como o estabelecimento das medidas preventivas propostas.

Em face do atrás exposto, considera-se que estão reunidas as condições para emitir parecer favorável, com base no n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Considerando que a CMVC deliberou sobre a revisão do PDM, e essa deliberação se mantém ativa, salienta-se que o âmbito temporal das medidas preventivas caduca com a entrada em vigor da revisão, em curso, do PDMVC.

Caso pretenda manter a menção ao PP, a CMVC deverá, previamente, deliberar sobre a elaboração do referido PP, designado como “Plano de Pormenor do Litoral Norte”.

A Técnica-Superior,

Gabriela Silva

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



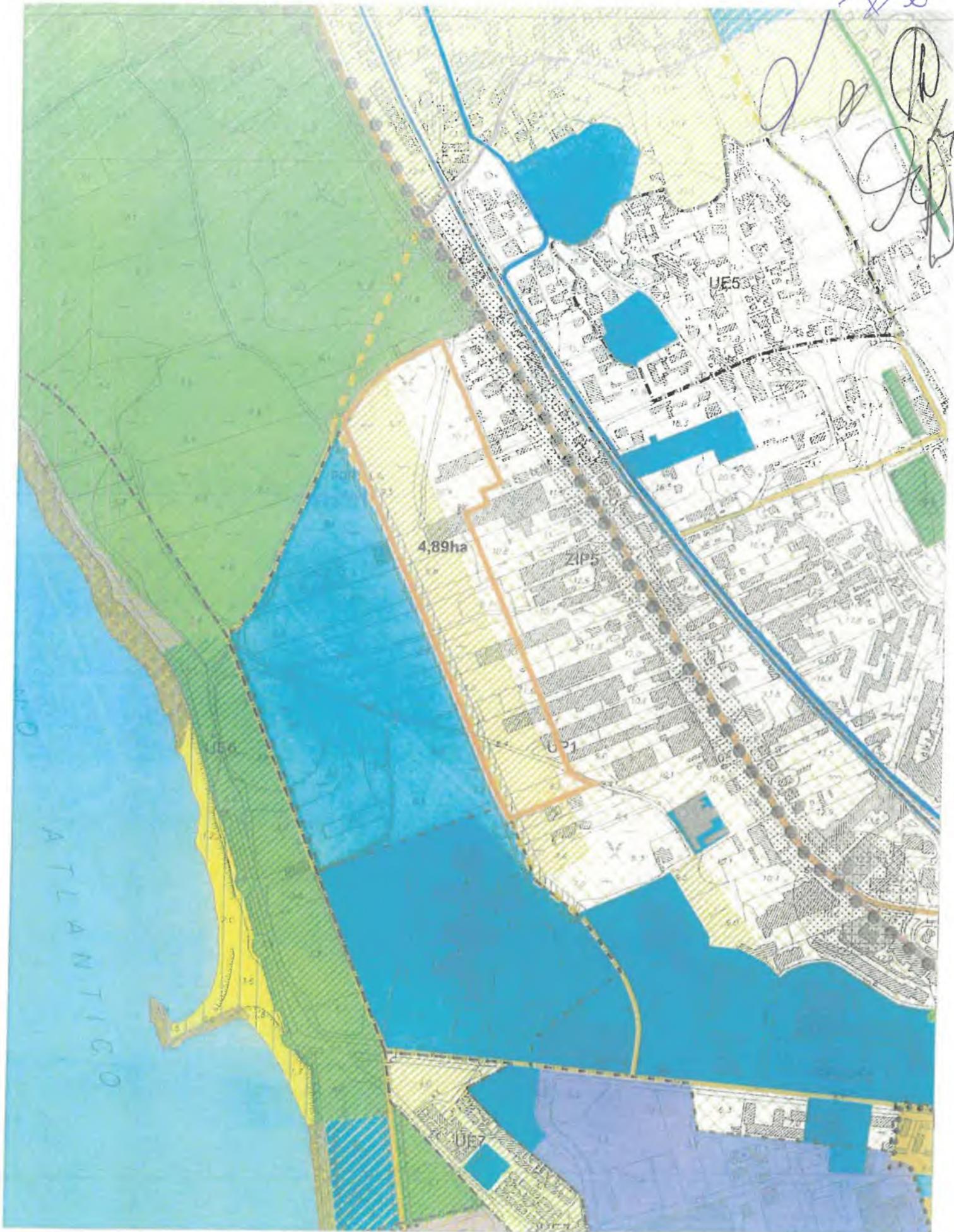
Planta de localização

-  Área de UP1 definida pelo PUC
-  Área objeto de suspensão do PUC de Viana do Castelo a sujeitar a Medidas Preventivas

Suspensão do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo

Data: 2023.11.17

Câmara Municipal de Viana do Castelo 1:5 000



Extrato da Planta de Zonamento do PUC

Suspensão do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo

- Alteração por Adaptação

Data: 2023.11.17

 Área objeto de suspensão do PUC de Viana do Castelo a sujeitar a Medidas Preventivas

Câmara Municipal de Viana do Castelo 1:5 000

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO

## PLANTA DE ZONAMENTO - ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### SOLO RURAL

#### ESPAÇOS AGRÍCOLAS



#### ESPAÇOS FLORESTAIS

- ZONAS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
- ZONAS FLORESTAIS DE PROTECÇÃO
- ZONAS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO/COMPARTIMENTAÇÃO
- ZONAS FLORESTAIS DO DOMÍNIO SILVO-PASTORIL

#### ESPAÇOS NATURAIS

- ROCHEDOS EMERSOS DO MAR
- PRAIAS

#### INSUAS

#### SAPAIS

- LÍMITES DE CURSOS DE ÁGUA
- LAGOAS
- ZONAS DE MATA RIBEIRINHA
- GALERIAS RÍPICOLAS
- ZONAS DE VEGETAÇÃO RASTEIRA E ARBUSTIVA
- ZONAS DE MATA DE PROTECÇÃO LITORAL

#### ESPAÇOS PÚBLICOS DE RECREIO E LAZER EM SOLO RURAL



### SOLO URBANO

#### SOLO URBANIZADO

- ZONAS DE EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES
- ZONAS DE EDIFÍCIOS UNI OU BIFAMILIARES
- ZONAS DE ENQUADRAMENTO PAISAGÍSTICO
- ZONAS INDUSTRIAIS EXISTENTES
- ZONAS DE EQUIPAMENTOS EXISTENTES
- ZONAS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EXISTENTES
- ZONAS URBANAS DE APLICAÇÃO DE PP

#### SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

- ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- ZONAS DE EQUIPAMENTOS PROPOSTOS
- ZONAS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS PROPOSTOS

#### ESPAÇOS PÚBLICOS DE RECREIO E LAZER EM SOLO URBANO



### ÁREAS DE PROTECÇÃO E COM RISCO

#### ÁREAS DE PROTECÇÃO À PAISAGEM E À FLORESTA

- ÁREAS DE ELEVADO VALOR PAISAGÍSTICO
- IMÓVEIS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO
- PATRIMÓNIO CULTURAL CONSTRUÍDO
- ZONAS DE PROTECÇÃO

#### ÁREAS COM RISCO

- ÁREAS COM RISCO DE EROÇÃO
- ÁREAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

### REDES DE INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

#### ZONAS DOS ITINERÁRIOS DO PRN



#### REDE VIÁRIA DO PDM

- REDE PRIMÁRIA NÍVEL 1 EXISTENTE
- REDE PRIMÁRIA NÍVEL 1 PROPOSTA
- REDE PRIMÁRIA NÍVEL 2 EXISTENTE
- REDE PRIMÁRIA NÍVEL 2 PROPOSTA
- REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 1 EXISTENTE
- REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 1 PROPOSTA
- REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 2 EXISTENTE

#### REDE SECUNDÁRIA NÍVEL 2 PROPOSTA

#### REDE TERCIÁRIA EXISTENTE

#### REDE TERCIÁRIA PROPOSTA

#### REDE FERROVIÁRIA

#### REDE FERROVIÁRIA EXISTENTE

#### REDE FERROVIÁRIA PROPOSTA

#### ESPAÇOS CANAIS

- ESPAÇOS CANAIS
- V4.1 e V4.2 | ESPAÇOS CANAIS ALTERNATIVOS
- ZIP - ZONAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

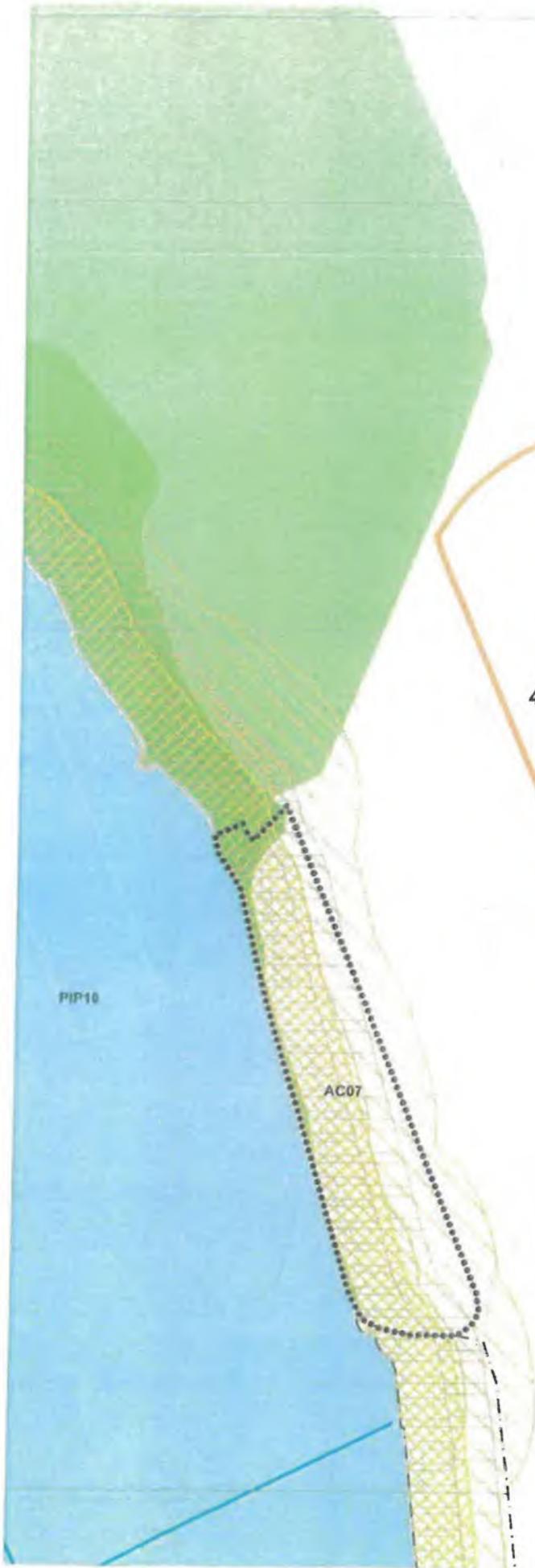
### PLANEAMENTO E GESTÃO

#### UOPG COM INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

- LIMITE DE ÁREA DE APLICAÇÃO DE POOC CAMINHA - ESPINHO
- LIMITE DE ÁREA DE APLICAÇÃO DE PUC
- LIMITE DE ÁREA DE APLICAÇÃO DE PP

#### UOPG PROPOSTAS

- LIMITE DE ÁREA DE UP
- LIMITE DE ÁREA DE UE
- LIMITE DE ÁREA DE UOPG



*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

4,89ha

PIP10

AC07

Extrato da Planta de Zonamento do PUC

- Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira - Alteração por Adaptação

 Área objeto de suspensão do PUC de Viana do Castelo a sujeitar a Medidas Preventivas

Suspensão do Plano de Urbanização da Cidade de Viana do Castelo

Data: 2023.11.17

Câmara Municipal de Viana do Castelo 1:5 000

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO

## PLANTA DE ZONAMENTO · REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA ORLA COSTEIRA

### ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and another at the bottom right.*

#### ZONA MARÍTIMA DE PROTEÇÃO

 FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA

#### ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

 FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA

 FAIXA DE PROTEÇÃO COMPLEMENTAR

 MARGEM

#### FAIXAS DE SALVAGUARDA

 FAIXA DE SALVAGUARDA AO GALGAMENTO E INUNDAÇÃO COSTEIRA - NÍVEL I

 FAIXA DE SALVAGUARDA AO GALGAMENTO E INUNDAÇÃO COSTEIRA - NÍVEL II

 FAIXA DE SALVAGUARDA À EROSÃO COSTEIRA - NÍVEL I

 FAIXA DE SALVAGUARDA À EROSÃO COSTEIRA - NÍVEL II

#### ÁREAS CRÍTICAS (AC)

 PROTEÇÃO

 REQUALIFICAÇÃO

 PROTEÇÃO / ACOMODAÇÃO

#### PRAIAS MARÍTIMAS (PIP)

 LIMITE DOS PLANOS DE INTERVENÇÃO

 LIMITE DO PUC

#### NÚCLEOS PISCATÓRIOS

 NÚCLEO DE PESCA