

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 excecionais, 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