

Proposta de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo

Objetivo

A suspensão parcial do Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo (PDM) e o estabelecimento de Medidas Preventivas tem por objetivo garantir a capacidade potencial de habitação prevista na revisão em curso do 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 Plano de Urbanização da Cidade (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 PDM 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.

Segundo a Planta atualizada de Condicionantes em vigor, encontram-se representadas duas Linhas de Média Tensão, sendo a mais extensa de orientação noroeste / sudeste que atravessa a área incidida pela suspensão, e uma conduta de coletora de águas residuais na fronteira entre solo urbano e solo rural, a norte, mas sem qualquer proteção legal associada.

A área encontra-se classificada na Planta de Condicionantes – Zonamento Acústico como Zona Mista.

A área encontra-se classificada na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal em vigor (de norte para sul) como Solo Urbano na categoria de Zonas Urbanas de Aplicação de PMOT. 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 Aplicação do PUC.

Âmbito temporal da suspensão

Propõe-se a suspensão do Plano Diretor Municipal 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 / 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 Diretor Municipal 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 dos artigos 59.º e 60.º, artigos 94.º e 95.º, artigos 134.º a 139.º, e artigos 145.º a 147.º do seu regulamento;
- O estabelecimento de medidas Preventivas para mesma área, por prazo idêntico ao da suspensão.