

Relatório de Ponderação da Discussão Pública - Proposta de Alteração ao Plano de Pormenor do Parque da Cidade

A Câmara Municipal de Viana do Castelo deliberou proceder à alteração do Plano de Pormenor do Parque da Cidade em 14 de janeiro de 2020, deliberação que foi publicada através do Aviso n.º 4888/2020 no Diário da República, 2ª série, nº 58, 23 de março.

Esta deliberação estabeleceu um prazo de 18 meses para proceder à alteração do plano e dado o âmbito limitado e regulamentar da alteração, a mesma não ter consequências significativas para o ambiente nem constituir enquadramento para aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidências ambientais, decidiu dispensa-lo de avaliação ambiental estratégica ao abrigo do artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). A mesma deliberação estabeleceu, de acordo com o nº 2 do artigo 88º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial um período de participação pública com a duração de 15 dias úteis que decorreu entre 31 de março e 23 de abril estando disponível o relatório da mesma na página eletrónica do município.

A proposta de alteração é constituída por Relatório da Alteração descrevendo a situação, o estado de implementação e fundamentando as alterações propostas. Inclui proposta de alteração ao regulamento, às fichas alvo de alteração e proposta de republicação do regulamento e fichas anexas a este. Foram propostas alterações aos artigos 4, 10º, 12º, 18º, 21º, 22º, 26º e revogado o artigo 13º do regulamento com o objetivo de:

- Simplificar as tipologias edificatórias de forma a torna-lo coerente com a flexibilização de usos no rés-do-chão dos lotes 8 e 10 e rés do chão e 1º piso dos lotes 9, 12, 15, 18;
- Definir as condições de compatibilidade em que são permitidos usos não habitacionais nos lotes pisos anteriormente referidos
- Permitir usos de lazer na cobertura
- Atualizar o conteúdo do plano e corrigindo terminologia empregue no articulado.

Concluída a elaboração da proposta de alteração, foi solicitada em 11 de dezembro através da plataforma colaborativa de gestão territorial (PCGT) pedido de nomeação à Agência Portuguesa do Ambiente (APA) enquanto entidade com jurisdição sobre as áreas com risco de inundação e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional – Norte (CCDR-N) por ser entidade que, à luz do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, conduz a conferência procedimental e emite parecer final sobre a proposta de alteração do Plano. A CCDR-N decidiu por precaução convocar igualmente as Infraestruturas de Portugal (IP) e o Instituto de conservação da Natureza e Florestas (ICNF) por terem sob a sua tutela servidões e restrições de utilidade pública no interior da área de intervenção do plano tendo esta tido lugar em 3 de fevereiro de 2021.

O IP e o ICNF ambos emitiram parecer no sentido de nada terem a opor à proposta apresentada embora tenham feito recomendações que extravasam o âmbito da proposta de alteração. A APA não viu inconveniente na proposta condicionada à garantia que os usos atribuídos ao rés do

chão e caves dos edifícios a construir não constituam agravamento dos riscos associados à ocorrência de cheias nomeadamente pela clarificação de que os pisos cave e piso 0 não terem em caso algum uso habitacional.

A CCDR-N emitiu parecer favorável condicionado:

- À atualização da legislação mencionada no plano;
- Aumento do grau de definição de distribuição das funções a admitir e clarificação conjugação de utilização e área de construção assim como dos parâmetros de compatibilidade dos usos não habitacionais com as funções residenciais;
- À garantia de suprimento das necessidades de áreas de estacionamento privativo, nomeadamente nos pisos térreos;
- Harmonização das designações dos pisos 0 e 1
- Não permissão expressa nos pisos térreos (cave e r/c) da localização de funções residenciais

No sentido de acautelar as recomendações constantes do parecer final da CCDR-N, compatíveis com os objetivos expressos na deliberação de Câmara, foram excluídos para além dos fins habitacionais, todos aqueles que impliquem a utilização permanente dos pisos 0 e 1, à exceção daqueles onde é admitido o uso para comércio. Foi limitada a admissibilidade de usos compatíveis nos lotes confrontantes com arruamento paralelo ao IC 1 (9, 12, 15, 18 e 21) apenas ao piso 1.

Foi condicionada a utilização da cave e piso 1 à garantia do cumprimento dos parâmetros do Plano de Urbanização da Cidade (PUC) no que respeita ao estacionamento privado, tendo-se procedido à alteração de fichas onde se indicam os pisos onde este se localizará. Foram ainda reformuladas as menções à legislação entretanto alterada ou revogada e à terminologia no que respeita aos pisos 0 e 1.

O período de discussão pública decorreu entre 23 de março e 21 de abril de 2021. Durante este período foram recebidas 4 participações.

Destas duas referiam-se a lotes em concreto e duas tinham caráter abrangente as alterações efetuadas.

Estas podem subdividir-se em 32 questões classificadas pelo tipo de assunto levantados tendo as questões mistas por abordarem simultaneamente 2 tipos: sido subdivididas discriminando o quadro a seguir o resultado desta classificação:

Tipo	Nº
Alteração de usos	3
Alteração de parâmetros urbanísticos	1
Atualização face à legislação	4
Discordância do sentido/conteúdo da alteração	8

Elucidativa	1
Fora de âmbito	1
Incoerência face aos objetivos expressos	5
Incompatibilidade com condicionantes	1
Incompatibilidade legal	5
Lesão do Interesse publico	1
Redação	2

Alteração de usos:

São pretendidas alterações que permitam a possibilidade de ocupação integral por “uso tecnológico/centro de empresas/coworking” nos lotes 1,2 e 3 e como residencial geriátrica/clinica, nos lotes 19,20 e 21, com exceção do piso 0, e a possibilidade de “ter (ao nível do rés do chão) um espaço de restauração/ bebidas e alguns pequenos comércios/serviços de apoio ao equipamento de saúde e ainda prestação de serviços aos condóminos dos restantes lotes do parque da cidade” no lote 0.

Alteração de parâmetros urbanísticos:

Visa evitar alterações à volumetria e cêrcea do edifício a construir no lote 0.

Atualização face à legislação:

Dizem respeito a conceitos constantes de decretos supervenientes à elaboração do plano no respeitante:

À designação de sistemas de execução;

Aos conceitos técnicos de ordenamento de território;

Inclusão de hotel como equipamento face à definição atual deste uso.

Discordância do sentido conteúdo da alteração:

Incidem sobre:

Definição vaga para usos permitidos no r/c sejam dos lotes 8 e 10;

Não restrição expressa de usos do r/c a estacionamento;

Não acatamento das recomendações da CCDR-N sobre o aumento do grau de definição:

Dos parâmetros de compatibilização de usos e atividades com a função habitacional;

Distribuição das funções residenciais;

Supressão dos quadros anexos;

Necessidade de identificação das áreas destinadas a estacionamento privativo;

Não inclusão na proposta das alterações aos parâmetros urbanísticos dos lotes destinados a equipamentos aprovadas pela assembleia municipal, contestando a validade destes atos na ausência da sua inclusão;

Aumento de área habitável em 18 800 m² e desordenamento do espaço público resultante da abdicação do uso estacionamento no rés do chão, resultante da abolição dos quadros síntese e ausência de definição de regras para estacionamento privado e publico;

Retirada da menção a contagem para índice dos corpos balanceados permitindo a ampliação de todos os pisos;

Tratamento diferenciado dados aos lotes 22 a 24 pela retirada da obrigatoriedade de respeito das fichas anexas ao regulamento.

Incoerência da proposta face aos objetivos expressos no relatório da alteração

Incidem sobre a redação dada à proposta de alteração (artigos 10.º, 18º e 21.º) questionando a sua coerência com os objetivos que de acordo com o relatório nortearam o sentido da alteração.

Incompatibilidade com condicionantes:

Alegam incompatibilidade das alterações agora propostas com os condicionalismos impostos pela localização em área ameaçada pelas cheias.

Incompatibilidade legal

Incidem sobre, ausência de avaliação ambiental face a localização em área ameaçada pelas cheias, a compatibilidade das alterações aos uso do rés do chão dos lotes 8 e 10 e do piso 1 dos lotes 9, 12,15,18 e 21 nomeadamente o grau de definição dos usos agora permitidos; com ausência de cotas de piso e com o potencial da alteração gerar mais valias distorcendo os princípios que prevaleceram aos “concursos lançados para venda dos lotes, com o disposto no RJGT relativamente ao conteúdo de um Plano de Pormenor e com os princípios legais que devem reger aqueles procedimentos.

Lesão do Interesse público

Consideram as alterações capazes de gerar mais valias imobiliárias sem retorno de benefícios financeiros para a comunidade.

Ponderação das reclamações observações sugestões apresentadas:

Estão fora do âmbito do presente procedimento:

A alterações ao disposto a alteração de parâmetros urbanísticas previstas nos artigos do plano aplicáveis a equipamentos existentes e propostos;

A falta de atualização do plano e conceitos empregues relativa a legislação no que a conceitos do domínio do ordenamento do território e urbanismo ultrapassa o âmbito do procedimento de alteração;

Alteração de usos solicitadas para os lotes 1 a 3 e 19 a 21 para a totalidade dos edifícios com exceção do piso térreo, não parece compatível com o caráter limitado pretendido para a presente alteração ao abarcar 6 lotes na íntegra afasta-se do âmbito do presente procedimento.

Falta fundamentação às reclamações, observações, sugestões que alegam que a proposta abdica da utilização dos pisos inferiores r/c ou cave quando esta exista para estacionamento privado, substituindo-a por área habitável, criando em consequência, desordem no espaço público por ausência de menção nas fichas de lote, dado este uso não ter desaparecido das fichas de lote e o regulamento no artigo 24º salvaguardar expressamente a necessidade de cumprimento das disposições quanto ao estacionamento previstas na legislação e no PUC.

Não se concorda com a fundamentação apresentada para a exigência de avaliação ambiental estratégica, dado que as únicas alterações que a proposta de alteração faz abaixo da cota de cheia, são aos lotes 8 e 10, não sendo especificados/concretizados quais os possíveis impactos significativos que a mesma traga que justificassem a referida avaliação. De acordo com o Decreto-lei 232/2007 as avaliações a que estão sujeitas planos ou programas visam avaliar os efeitos significativos no ambiente resultantes de um plano ou programa. Por outro lado, de acordo com a planta atualizada de condicionantes em vigor à presente data, as alterações propostas não incidem sobre áreas que estejam integradas em Rede Natura.

Não se pode igualmente concordar com a fundamentação exposta para contestar a não inclusão na proposta de alteração das alterações aos parâmetros urbanísticos aos lotes P, O, D, L e J dado não se tratarem de alterações ao plano, contrariamente ao alegado, mas de se tratarem de procedimentos previstos no próprio plano, nos artigos 14.º e 15.º do Regulamento do Plano de Pormenor tal como foi aprovado e se mantem em vigor, mantendo-se igualmente os valores sugeridos nas respetivas

fichas, como valores de referência que possam orientar eventuais alterações subsequentes as que entretanto foram aprovadas pela Assembleia Municipal.

A proposta de alteração aos artigos 10.º e 12.º, e a retirada da menção aos usos que daí decorre, visam permitir ao Plano adaptar-se ao aparecimento de usos /atividades compostos que se não se encaixam nas classificações tradicionais e alterações nas lógicas de localização e distribuição territorial de usos que se tem verificado e se antecipa que continuem a verificar e que desaconselham definições rígidas. Face à incerteza resultante optou-se por definir condições de compatibilidade face ao risco e à função residencial.

Com o objetivo de não aumentar o nível de risco nos lotes 8 e 10, foi expressamente excluído o uso habitacional em todos os pisos inferiores à cota de cheia (r/c e cave), já implicitamente excluído face ao cumprimento das exigências do PUC relativa aos lugares de estacionamento privado, bem como todos os usos cuja ocupação, no que respeita à permanência no espaço, possa implicar um grau de risco face à possibilidade de ocorrência de cheias equivalente à função habitacional e que não criem incompatibilidade com esta.

Foi dada resposta às condições colocadas nos pareceres das entidades relativamente a necessidade de não permitir o uso não habitacional no rés do chão, de tornar evidentes as áreas a ocupar por estacionamento privado e foi igualmente aumentado o grau de definição de usos permitidos no rés do chão dos lote 8 e 10 ao não se permitir ocupações permanentes.

Foram retiradas as cotas de piso face à necessidade de adequação a exigências legais no domínio da construção e edificação que se verificaram no entretanto, acautelando outras que possam surgir, e cujo o cumprimento na sua eventual presença se possa tornar difícil. As fichas anexas ao regulamento continuam a especificar o número de pisos permitido para estes lotes, tendo sido agora colocados nas fichas anexas ao regulamento limites altimétricos ao desenvolvimento vertical dos edifícios em acréscimo do número de pisos.

A alteração ao artigo 21º tem como objetivo esclarecer dúvidas relativas a pretensões surgidas no âmbito licenciamento urbanístico relativas à sua admissibilidade.

A alteração da redação dada ao artigo 22.º relativa aos corpos balançados não prejudica a aplicação das áreas máximas por piso constantes das fichas anexas ao regulamento.

Em resultado das reclamações observações apresentadas durante o período de discussão pública foram efetuadas as seguintes alterações:

Foi incluída na proposta de alteração a nova redação ao artigo 24.º anteriormente apenas constante da proposta de republicação;

Foram colocados limites altimétricos ao desenvolvimento vertical dos edifícios em acréscimo do número de pisos;

Foram repostas as referencias às fichas anexas nos artigos 4.º e 26.º;

Foi retirada a possibilidade constante da proposta de alteração submetida a discussão pública de utilização dos lotes 9,12,15,18 e 21 para usos compatíveis com a habitação face à necessidade de avaliar das questões invocadas durante a discussão pública.

Das 32 questões em que foram subdivididas as reclamações, observações, sugestões apresentadas, 4 questões foram consideradas procedentes, 5 parcialmente procedentes e 22 improcedentes.

O quadro abaixo classifica as questões apresentadas durante o período de discussão pública e sintetiza o acolhimento que as mesmas tiveram.

Tipo	Nº	Procedentes	Parcialmente procedentes	Improcedentes
Alteração de usos	3			3
Alteração de parâmetros urbanísticos	1			1
Atualização face à legislação	4			4
Discordância do sentido/conteúdo da alteração	8	1		7
Elucidativa	1			
Fora de âmbito	1			1
Incoerência face aos objetivos expressos	5		1	4
Incompatibilidade com condicionantes	1			1
Incompatibilidade legal	5	2	2	1
Lesão do Interesse publico	1		2	
Redação	2	2		
Resumo	32	5	5	22