

Alteração ao Regulamento

Plano de Pormenor do Pormenor do Parque da Cidade

Deliberação da Câmara Municipal de Viana do Castelo de 18 de março de 2024 publicado no Diário da República de 2 de maio de 2024 através do Aviso 9291/2024/2

Relatório do Período de Discussão Pública

28 de abril a 26 de maio de 2025

A Câmara Municipal de Viana do Castelo deliberou em 18 de março de 2024 proceder à alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo (PPPC)

A alteração foi provocada por impasse relativamente à apreciação de projeto integrando a unidade de projeto 4 constituída pelos lotes 10, 11 e 12. Tendo sido apresentado um projeto que previa, em resposta ao solicitado pelo artigo 25.º do regulamento do plano de pormenor do parque da cidade um desenho detalhado para o exterior dos 3 edifícios aquando do licenciamento da edificação prevista para o lote 11, o mesmo não foi adotado pelo projetista do lote 10, no âmbito do processo de licenciamento LEDI 611/22, tendo sido uma das causas de indeferimento. Na sequência de exposição apresentada pelo autor do projeto foi solicitada à equipa autora do plano de pormenor que se pronunciasse sobre o mesmo. Esta declinou por entender que a responsabilidade pela pronúncia pertence à Câmara Municipal.

Dado o resultado infrutífero desta consulta e não se vislumbrou solução que, dentro do âmbito do licenciamento, ao abrigo da redação vigente do artigo 25, permitisse a resolução do impasse. Tendo o município:

Sido parte na elaboração do Plano e execução das infraestruturas do plano enquanto entidade participante da sociedade de capitais públicos que promoveu o plano, com objetivo de requalificação de uma área dela carente;

Tendo sido delimitada como área de requalificação urbana para esse efeito;

Integrado a mesma em zona de pressão urbanística, aprovada Assembleia Municipal em 22 de novembro 2023, publicada em Diário da República em 24 de outubro de 2023, através do aviso 20394/23

Face à carência de habitação resultante, entre outros motivos da diminuição de oferta de fogos, refletida na inflação dos preços desta, a Câmara Municipal decidiu em 2 de maio de 2024, dar início ao procedimento de alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor do Parque da Cidade.

De acordo com o previsto no artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RIJGT), abriu um período de participação pública, com a duração de 15 dias uteis.

Tendo, face ao âmbito regulamentar da alteração e ao conteúdo do artigo a alterar, determinado não haver consequências significativas para o ambiente, e consequentemente, decidido não haver lugar a avaliação ambiental estratégica, procedeu à elaboração de proposta de alteração ao regulamento revogando o artigo 25.º do regulamento.

Em 1 de agosto de 2024, concluída a proposta de alteração, o município solicitou à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Norte, por intermédio da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), a nomeação de um técnico, tendo em vista a convocação da conferência procedimental prevista no artigo 86.º do RIJGT. Dado o conteúdo e natureza da alteração, no entender daquela entidade, não carecer de parecer de qualquer outra entidade, optou pela não realização daquela conferência e procedeu em 24 de março de 2025 à emissão de parecer final sobre a proposta de alteração ao regulamento.

Este parecer:

Expressa a opinião de ser mais prudente a alteração da redação em vez da revogação do artigo;

Sugere uma simplificação da proposta de redação da revogação;

Não coloca qualquer objeção à proposta apresentada pela Câmara Municipal.

Após o que, o município, tendo acatado a sugestão relativa à proposta de simplificação do texto da revogação, decidiu, por deliberação da Câmara Municipal de 31 de março de 2025, abrir o período de Discussão Pública, com a duração de 20 dias uteis.

Para o efeito, procedeu à divulgação do mesmo, através de aviso em Diário da República (Aviso 10392/2025/2 de 16 de abril), da colocação na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e e através da comunicação social (nomeadamente através dos jornais “O Minho” e “O Caminhense”).

Este decorreu de 28 de abril a 26 de maio durante o qual foram recebidas 5 participações (em anexo) versado sobre os temas seguintes:

Insuficiente fundamentação;

Perda de camada de planeamento com efeitos sobre paisagem urbana coerência formal dos conjuntos e vivencia dos espaços comuns;

Ausência de informação sobre como é gerido o plano sem o artigo 25.º;

Violação de princípios de atuação da administração pública: confiança, igualdade e imparcialidade;

Comprometimento da estratégia do plano;

Desvalorização dos imóveis existentes;

Perda de direitos e defraudar de expectativas dos proprietários dos imóveis já edificados;

Perda de efeito normativo do regulamento;

Sugestão de redação alternativa;

Restrição do âmbito da alteração regulamentar às unidades de projeto sem projetos aprovados;

Desadequação do âmbito da alteração;

Redação alternativa.

O quadro abaixo elenca as questões levantadas, procede à sua tipificação e elenca as respostas a cada questão. Anexa-se igualmente as reclamações, sugestões e observações apresentadas, bem como proposta de resposta escrita a comunicar aos participantes nos termos do artigo 89.º do RJIGT.

As 5 participações recebidas são desfavoráveis à revogação do artigo 25.º do regulamento do Plano de Pormenor do Parque da Cidade justificando a posição por motivos elencados acima.

3 daquelas propõe em alternativa à revogação a alteração da redação do artigo 25.º.

Ponderado os resultados do período de discussão pública, a Câmara Municipal vai proceder a uma alteração da redação da alínea a) do artigo 25.º do Regulamento, no sentido de remover as causas do impasse que deu origem à presente alteração e eliminar a alínea b), por entender que o aí disposto, não se enquadra face à ao disposto do Decreto-lei 10/2024, no que respeita à necessidade de documentos instrutórios não exigíveis por portaria, e que as questões que ao município poderiam interessar já se encontram salvaguardadas pelo regulamento municipal de ocupação de espaço público.

Quadro síntese das participações recebidas		
PPUB 2025/0001 Questões	tipo de reclamação sugestão observação	Proposta de Resposta
1. Ausência de sustentação técnica da proposta de revogação;	Ausência/insuficiência de fundamentação	A proposta caracteriza os pontos essenciais do problema colocados pela aplicação deste artigo do regulamento, tipifica as situações em que este pode ocorrer, diagnostica as causas na redação do artigo que o provocam e os impactos que daí decorrem.
2. A perda de uma camada de "planeamento estruturante com efeitos imediatos sobre a paisagem urbana, a coerência formal dos conjuntos e a vivência dos espaços comuns.	Perda de dispositivo no plano com efeitos na paisagem urbana coerência formal dos conjuntos e vivência dos espaços comuns	2. O plano é constituído por regulamento (incluindo anexos), planta de implantação e planta de condicionantes. O regulamento é constituído por 27 artigos e acompanhados por 2 anexos um dos quais é composto por 33 fichas que por força no disposto no artigo 13.º estabelecem para cada lote a localização, a implantação, uso, cêrcea, alinhamento, profundidade e cotas de soleira. Por sua vez o artigo 25.º dispõe que os projetos para cada unidade de projeto devem ser únicos ou devidamente coordenados e deverão submeter-se a regras estabelecidas em estudo arquitetónico de conjunto por forma a garantir a qualidade da imagem urbana da zona, a sua unidade em termos de materiais, linguagem arquitetónica e integração paisagística e ainda uma correta interação espacial e funcional entre edifícios. Excluindo a parte relativa à unidade em termos de materiais, linguagem arquitetónica não existe um termo nesta redação que não seja possível de interpretação variável conforme as opiniões dado o seu caráter subjetivo vago e indeterminado. Esta tem sido ultrapassada até agora pela concentração num único projetista de todos os projetos de uma mesma unidade de projeto, tendo na primeira situação onde tal não se verificou resultado num impasse entre a exigência de unidade em termos de materiais e linguagem arquitetónica e a liberdade de escolha de projetista por parte do promotor.
3. Ausência de mecanismo alternativo que substitua a revogação do artigo 25.º		3. A proposta de alteração é clara ao remeter para as restantes regras constantes do plano e que são estruturantes destacando-se o artigo 13.º que, ancorando-se nas fichas de lote, que ao definir os aspetos referidos no ponto anterior assume papel estruturante no que à edificação residencial respeita.
4. Ausência de esclarecimento sobre como se processará a avaliação da articulação arquitetónica entre edifícios	Insuficiência de informação sobre como é gerido o plano na ausência do artigo	4. Os direitos dos proprietários dos lotes já construídos incidem sobre a sua propriedade. A não ser assim os municípios estariam impedidos de proceder à sua alteração ou revisão ficando em causa a capacidade de estes se adaptarem à experiência que a execução aporta bem como à restante evolução das condições económicas ambientais culturais e sociais que o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial elenca para fundamentação das alterações. A imutabilidade dos planos subjacente à presente alegação tornaria estes incapazes de se adaptarem e em consequência à dos territórios por eles afetados levando à sua revogação ou pura e simplesmente não utilização.
5. Configura uma perturbação inaceitável do princípio da proteção da confiança legítima dos particulares	Viola princípios de atuação da administração pública: confiança, igualdade e imparcialidade	5. O relatório do Plano dedica página e meia aos objetivos, meia página da descrição da proposta à rede viária, quase 3 páginas ao parque da cidade (parque urbano), uma página à zona ribeirinha e uma página à expansão urbana, descrevendo a proposta para a zona residencial atualmente ocupada ou em edificação. Em nenhum ponto do relatório são mencionadas as unidades de projeto. No que respeita aos objetivos a alínea c) do ponto 4.1 menciona como objetivo "Assegurar uma correta integração paisagística da área residencial a criar junto ao limite oriental do parque. O controle de escala e transparência visual desta área residencial prevista no PUC deve garantir a adequada integração com o parque e promover a sua integração paisagística respeitando os valores ambientais existentes." É o controle de escala e a permeabilidade de vistas que a implantação o permite que constituem a estratégia do plano no que a esta zona da área de intervenção do plano respeita. Já a estratégia do plano reside na articulação entre as 3 áreas do plano e o rio e a sua peça central para além dos percursos que unem aquelas 3 áreas é a o parque pela posição charneira que ocupa dimensão e qualidade ambiental que a sua requalificação proposta pelo plano lhe conferiu.
6. Abre a porta à fragmentação visual do espaço urbano e desvirtua a estratégia na versão aprovada do plano.	Compromete estratégia do plano	6. A presente alteração como foi exposto atrás não altera o conteúdo essencial do plano. A remoção do artigo não compromete os objetivos enunciados pelo plano nem os meios que o relatório do plano elenca para os atingir pelo que nem desaparecem no essencial os limites que o plano coloca aos promotores/projetistas exceto os limitam a escolha dos projetistas e abrem a porta à arbitrariedade dada a sua redação.
7. Cria distinção inaceitável entre proprietários que foram obrigados a respeitar exigentes critérios urbanísticos e os que futuramente poderão edificar sem limites.	Compromete princípios de atuação da administração pública: igualdade e imparcialidade	7. A proposta de alteração é aplicável a 14 lotes sem projeto aprovado(de um total de 24 lotes destinados a edificação residencial) e permite retirar uma condição que discrimina entre promotores com capacidade para adquirir todos os lotes integrantes a mesma unidade de projeto versos os que a não tem incentivando a concorrência e agilizando a execução do plano e retira o privilégio ilegítimo (por se revelar face à experiência um obstáculo à concretização de um plano aprovado) dos proprietários das lotes ocupados não verem as suas vistas obstruídas pelos lotes ainda por edificar, algo que não se pode deixar de reparar é potencialmente mais capaz de alterar o valor dos imóveis ao contrário da unidade em termos de materiais e linguagem arquitetónica. Ao invés do alegado, é ao impedir a edificação, sem influir nos objetivos do plano, de lotes vendidos em hasta pública por entidade participada pelo município numa zona delimitada como de pressão de urbanística pelo mesmo município, sujeitando a penalizações financeiras que da inclusão naquela decorrem, os lotes /edifícios devolutos, que a atuação da administração pública ficaria em causa, se não diligenciasse para remover as causas do impasse provocado por aquela redação do artigo 25.º.
8. Configura uma violação do princípio da igualdade e imparcialidade da administração pública ao constituir-se como uma medida dirigida a um casos muito específico.	Viola princípios de atuação da administração pública: confiança, igualdade e imparcialidade	8. Não se vislumbra justificação para desvalorização dos imóveis edificados ao abrigo do anterior regime, face à localização privilegiada que ocupam e aos dispositivos que permanecem no plano para garantir a integração paisagística e qualidade da imagem urbana do plano.
9. Desvaloriza os imóveis edificados ao abrigo do regime anterior.	Desvalorização dos imóveis existentes ou aprovados de acordo com plano em vigor previamente à alteração	9. É a permanência do artigo 25.º, ao abrir a porta à arbitrariedade e ao impor restrições à liberdade de escolha dos proprietários dos projetistas e destes desenvolverem os seus projetos, quando os objetivos que se pretende garantir com esta disposição estão amplamente salvaguardados pelas restantes disposições do plano, como o próprio relatório do plano evidencia, que se torna juridicamente problemática, urbanisticamente prejudicial, ao obstar à edificação, ao por em causa o valor de um lote adquirido em hasta pública ao reduzir o aproveitamento racional do solo urbano e a oferta de habitação que comprometem os valores que a presente participação invoca.
10. Em consequência a revogação é considerada uma medida juridicamente infundada e urbanisticamente prejudicial e socialmente injusta.	Ausência/insuficiência de fundamentação	
PPUB2025/0001 Questões		
1. A proposta de revogação parece visar interesses de algumas poucas pessoas e não o interesse público	Viola princípios de atuação da administração pública: confiança, igualdade e imparcialidade	1. A proposta surge de um impasse despoletado pela aplicação em concreto (e inevitavelmente de ter intervenientes concretos dada natureza da realidade) de um caso em que coexistem mais que um projetista numa unidade de projeto, situação inédita na área de intervenção do plano mas dado o numero de lotes sem projeto aprovado à presente data (14 em 24) passível de tornar a ocorrer. Tendo em atenção que o plano foi executado por via da imposição administrativa com investimentos de recursos públicos é do interesse publico conseguir a sua concretização. Sendo igualmente do interesse publico a ocupação do solo destinado a habitação, dado este ser um recurso finito e competir com outros usos funções e serviços pela que a eficiência na sua ocupação é de interesse de todos.A ausência de elasticidade da oferta empurra a procura para outros edifícios, lotes ou parcelas, as quais ficariam indisponíveis para os segmentos económicos imediatamente a seguir e assim sucessivamente, até expulsarem do mercado os segmentos que na inexistência desta procura suplementar ainda conseguem aceder a uma habitação condigna. É por esse motivo que a escassez da habitação é invocado e é igualmente o motivo pelo qual a área de intervenção do Plano é englobada em zona de pressão urbanística e em área de reabilitação urbana. Ou seja, este impasse, resultante do que nos parece um excesso de preciosismo do plano, tem consequências indiretas sobre todos. Não parece particularmente ético que para garantir uma suposta qualidade da imagem urbana (resultante da repetição de um mesmo projetos em 3 edifícios) de alguns poucos seja lícito contribuir para negar o acesso de um bem essencial a outros.
3. A revogação pura e simples do artigo 25.º acarreta o risco de que a total liberdade assegurada a empreendedores e projetistas comprometa a beleza e harmonia do atual projeto.	Perda de dispositivo no plano com efeitos na paisagem urbana coerência formal dos conjuntos e vivência dos espaços comuns	O conteúdo do plano e do regulamento não se limita ao artigo 25.º. Integram o mesmo a planta de implantação, os perfis, as fichas dos lotes que definem cerceas, alturas de piso, cotas de soleira manchas de implantação, usos dos pisos e cobertura e são esses que constituem o núcleo e a estrutura do plano. E sobre estes a presente alteração não versa. Em contrapartida o artigo 25.º contem conceitos vagos e indefinidos tais como " qualidade" "correta" que tornam a sua observação num exercício subjetivo e a sua verificação um procedimento potencialmente arbitrário. Por outro lado a alínea b) estabelece a necessidade de um protocolo de acordo cujo conteúdo depreende-se incidirá sobre faseamento e programação necessitando esta da aprovação mas sem estabelelcer quais os critérios a observar abrindo mais uma vez as portas à arbitrariedade.
2. Propõe aprimorar a redação eliminando eventuais ambiguidades clarificando-o para evitar impasses na aprovação de projetos continuando a assegurar a harmonia do projeto urbanístico da área.		
4. Propõe redação que embora permita a liberdade de escolha de materiais e forma estejam vinculados com a harmonia em termos de integração paisagística e interação funcional com os demais edifícios. Assegura a liberdade criativa de arquitetos e assegura a manutenção da qualidade urbana e integração paisagística, além de deixar claro aos donos/novos donos de unidades no Parque da Cidade a necessidade de respeitar as intenções do Plano como um todo.:		

	<p>a) Os projectos de arquitetura a elaborar para cada uma das unidades de projecto identificadas na planta de implantação deverão ser únicos ou devidamente coordenados e deverão submeter-se a regras estabelecidas em estudo arquitetónico, por forma a garantir a qualidade da imagem urbana da zona, a sua harmonia em termos de integração paisagística e ainda uma correta interação espacial e funcional entre os edifícios e os espaços que a compõem, conforme disposto nas fichas anexas a este regulamento.</p> <p>b) A concretização destes projectos implica o estabelecimento de um protocolo de acordo entre os proprietários e demais agentes envolvidos, podendo ser faseada desde que obedeça a uma programação aprovada pela Câmara Municipal.</p>				
		Redação alternativa à revogação			3. A sugestão de redação proposta mantém a referência a projeto único e conceitos vagos e indeterminados, as lacunas respeitantes nos critérios a que devem obedecer os protocolos a observar entre proprietários, pelo que mantem as dificuldades inerentes à sua observação e verificação e sem ganhos efetivos face ao disposto nos restantes elementos do plano.
PPUB 2025/0001	Questões				
	1. A revogação do artigo 25 retira todas as referências do articulado à unidade de projeto entendida como conjunto de edifícios que se articulam entre si. O respeito pela unidade de projeto é sobretudo importante para a articulação coerente e funcional com os edifícios já construídos.	Perda de dispositivo no plano com efeitos na paisagem urbana coerencia formal dos conjuntos e vivencia dos espaços comuns			1. O Plano de Pormenor do Parque da Cidade é constituído por Regulamento e seus anexos, planta de implantação à escalas 1/2000 e 1/1000 e Planta de condicionantes à escala 1/5000. O regulamento é constituído por 27 artigos e acompanhado por dois anexos um dos quais é composto por 33 fichas, que por força no disposto no artigo 13.º estabelecem para cada lote a localização, a implantação, uso, cêrcea, alinhamento, profundidade e cotas de soleira. Tirando a parte relativa à unidade em termos de materiais, linguagem arquitetónica não existe um termo nesta redação que não seja passível de interpretação diversa tanta quantas as opiniões dado o seu carater subjetivo vago e indeterminado e que tem sido ultrapassado até agora atribuindo a unidade de projeto a um único projetista. Dado os parâmetros estabelecidos por força do artigo 13 nas fichas dos lotes a única imposição que decorre da presente redação do artigo é imposição de um projetista único algo que se tem revelado até ao momento o único meio de conseguir resposta capaz de responder ao aí imposto.
	2. O artigo 25.º é fundamental para preservar o valor estético e funcional da zona e garante do desenvolvimento urbano equilibrado.				
	3. A revogação do artigo 25.º abre a oportunidade para a construção de edifícios que não respeitem o alinhamento arquitetónico já estabelecido prejudicando a identidade da zona.				
	4. A retirada do artigo vai retirar os critérios de harmonização arquitetónica e de funcionalidade entre edifícios no articulado do regulamento enquanto único garante da coerência de forma, linguagem arquitetónica e funcionalidade entre edifícios.				
	5. Vai retirar o garante da articulação funcional entre os edifícios já existentes e os por construir				
	6. Considera a revogação do artigo 25.º como uma perda de direitos para os proprietários dos imóveis já construídos ao comprometer as expetativas legítimas dos proprietários sobre a preservação da harmonia da área envolvente podendo comprometer o valor patrimonial dos seus imóveis e representa uma perda de direitos dos seus proprietários.	Perda de direitos e defraudar de expetativas			2. Os direitos dos proprietários imóveis já construídos incidem sobre a sua propriedade. A não ser assim os municípios estariam impedidos de proceder à sua alteração ou revisão ficando cerceada a capacidade de este se adaptarem às alterações de contexto que a evolução das condições económicas ambientais culturais e sociais que lhe estão subjacentes. dada a insustentabilidade de evidente de tal fato - a imutabilidade do plano estes desapareceriam dada a sua incapacidade de adaptação colocar em causa sua sobrevivência dos territórios por eles regulados. Não se vislumbra justificação para desvalorização dos imóveis edificados ao abrigo do anterior regime, face à localização privilegiada que ocupam e aos dispositivos que permanecem no plano para garantir a integração paisagística e qualidade da imagem urbana do plano.
	7. Ausência de fundamentação sobre os benefícios desta revogação na valorização da área urbana e na melhoria para a comunidade. Acha expetável o contrário.	Ausência/insuficiência de fundamentação			3. Os benefícios da alteração resultam da concretização do plano, do aproveitamento do solo urbanizado para o fim estabelecido. E incidem sobre o município e país, que vêm concretizado o plano que financiaram, durante um período onde dada a escassez de oferta de habitação, toda a oferta contribui a obviar a subidas cada vez mais acentuadas do preço da habitação independentemente do segmento a que o mercado as destinam, uma vez que a procura se concentra na oferta disponível e expulsa do mercado os segmentos com menos posses à medida que aquela diminui.
	8. A diversidade arquitetónica garantida pela liberdade autoral da cidade não pode por em causa a harmonia e coerência visual da zona urbana do parque da cidade de viana do castelo.	Perda de dispositivo no plano com efeitos na paisagem urbana coerencia formal dos conjuntos e vivencia dos espaços comuns			4. Face ao conteúdo do plano com destaque planta de implantação, perfis, regulamento e fichas de lote anexas ao regulamento, não parece que a inexistência de projeto único venha por em causa a harmonia e coerência visual da zona urbana. Pelo contrário ao retirar obstáculos à edificação vem contribuir para a redução de solo urbano expectante e acelerar a execução do plano sendo que o prolongar no tempo irá sujeitar o plano a alterações de condições culturais sociais e técnicas subjacentes à edificação e por este meio por em causa a almejada coerência e harmonia.
	9. Os projetistas devem respeitar os regulamentos urbanísticos que têm como objetivo proteger o bem comum, garantir a harmonia e a qualidade de espaço urbano e não o seu contrário.	Perda de efeito normativo do regulamento			5. Concorde-se com a proposição de que os projetistas devem respeitar os regulamentos urbanístico e partilha-se dos objetivos que aqueles devem procurar atingir. Só que os objetivos mencionados impõe obrigações tanto aos autores dos projetos como às entidades que fazem os regulamentos, nomeadamente de garantir que aqueles são efetivamente garante daqueles objetivos e a obrigação de os aperfeiçoar se a experiência e as circunstâncias da sua aplicação indicarem o contrario e é essa obrigação que fundamenta a presente proposta de alteração.
	10. Subscreeve a opinião emitida pela comissão de coordenação no âmbito do seu parecer que aconselha a alteração da redação eliminando ambiguidades e adotando terminologia que não comprometa do ponto de vista estratégico a coerência e a estratégia do Parque da Cidade.	Sugere redação alternativa que elimine ambiguidades e continue a garantir a coerencia e estratégia para a área			6. Embora se concorde que a prudência seja um princípio recomendável o problema que se coloca é encontrar critérios objetivos a utilizar que não estejam incluídos pelas peças do plano que permanecem em vigor e que não enfermem dos mesmo inconvenientes da atual redação.
	11. Alterações a regulamento devem ser aplicadas exclusivamente a unidades de projeto sem projeto aprovado ou edifícios construídos de forma a salvaguardar direitos adquiridos e coerência urbana dos edifícios já existentes.	Restrição das alterações a unidades de projeto sem projetos construídos como meio de garante de direitos adquiridos e coerencia urbana dos edificios já construídos.			7. Critério proposto deixa duas unidades de projeto e 3 lotes/edifícios sujeitas ao impasse que a alteração procura resolver colocando em risco a edificação sem ganhos proporcionais aos riscos.
PPUB2025/0001	Questões				
	1. Alteração interessa especificamente a um operador. Questiona se o operador sabia que chegada a altura conseguiria alterar a lei a seu favor usando para isso o argumento da preocupação social e da disponibilidade de habitação.	Perda de efeito normativo do regulamento			A decisão de alteração do Plano é uma decisão da Câmara Municipal. Dado o investimento publico realizado para permitir a sua concretização, é de interesse publico a reconversão de solo urbano e a sua ocupação, uma vez que a oferta não efetivada que resulta da não construção dos lotes ainda por executar e que possam vir a ser afetados no futuro por este artigo terá consequências em necessidade adicionais de solo e/ou habitação publica por aumento adicionais de preço e expulsão do mercado dos segmentos cujas posses não lhe permitam aceder a uma habitação condigna resultado da competições obre a oferta remanescente pelo segmentos de maiores rendimentos dado os limites à oferta de habitação e disponibilidade de solo..
	2. Alteração vem legitimar a posição dos operadores que sem alteração tem construído estruturas não previstas no plano nomeadamente caves e arrumos subterrâneos e coberturas com zonas privadas de lazer em violação clara da volumetria dos edificios previstos no plano				A legitimidade de utilizações não habitacionais na cave e piso 0, bem como a utilização da cobertura para outros usos que não meramente técnicos resulta da alteração ao Plano aprovada pela A.M. em 10 de março de 2021 e publica na IIª série do D.R. em 9 de junho de 2021 através do aviso10730/2021, pelo que neste aspeto tais ocupações não carecem de outra legitimação.
	3. A alteração defrauda expetativas por alterar a posição que a fração tem no mercado por reduzir o valor da habitação própria (enquanto morador no lote F).	Perda de direitos e defraudar de expetativas			Não parece líquido que da eliminação do artigo 25.º possa resultar perda de valor de mercado uma vez que não se pode antecipar os projetos resultantes exceto por aquilo que o plano dispõe nas suas plantas, artigos de regulamento inalterados, incluindo as fichas de lote. Ao contrario é não concretização do plano que fará aumentar o valor de mercado destes resultando da oportunidade que se vislumbra no impasse na aprovação dos projetos numa perspectiva de valorização ilegítima por que contrária ao interesse publico da concretização do plano.
	4. Perda de credibilidade na CMVC por falta de firmeza ao tornar o plano facilmente alterável sob o argumento do aumento da oferta de habitação.	Viola principios de atuação da administração publica: confiança, igualdade e imparcialidade			As carências de habitação estão amplamente documentadas pelos aumentos dos preços, diminuição da produção de habitação e por diagnosticos publicos independentes do município. A facilidade de alterar, elaborar, rever ou revogar o plano depende das facultades e competencias que a legislação em vigor comete ao município.
	5. Estão garantidos os deveres de probidade e transparência da CMVC e demais entidades em especial aos interlocutores que as representam dado o proprietário dos lotes 11 e 12 tê-los comprados quando o plano já estava em vigor?				Os lotes 11 e 12 foram construídos com a entrada em vigor do plano. E dado o longo intervalo entre a sua entrada em vigor e venda dos lotes resultantes não se compreende a razão de tal alegação exceto para levantar suspeitas com o objetivo de com estas coagir o município a não levar a cabo a alteração proposta potenciando as vantagens patrimonialsi claras para os privados que resultam da sua não edificação.
	6. Vai a revogação permitir a existência de zonas privadas de acesso interior e utilização particular nomeadamente piscinas privativas no lote 10 ?	Insuficiência de informação sobre como é gerido o plano na ausência do artigo 25.º			As utilizações referidas resultam da alteração em vigor desde 2021 anteriormente mencionada no ponto 2
	7. Alteração a concretizar-se abre um precedente quando se pretender alterar a volumetria de lote sob o mesmo argumento da oferta de habitação.	Perda de efeito normativo do regulamento			A alteração proposta não constitui precedente para os fins pretendidos. Esta consta sim do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial que dão à camara/assembleia municipal o poder para alterar rever e revogar e elaborar planos a assembleia municipal opder de os aprovar sendo que a enfase da lei está na execução diligente dos planos na economia de solo e rentabilização da infraestrutura aspetos que orientam os municípios por ausência de alternativas para maior densidade de ocupação do solo urbanizado e na remoção de entraves a execução dos planos o que é claramente o caso da presente alteração.
PPUB2025/0001	Questões				
	1. Não deve ser revogado o artigo 25º em virtude do interesse privado, que considera flagrante ao abrigo da invocação da liberdade arquitetónica do atual proprietário, da liberdade de expressão e do problema social da habitação que enfrenta o país.	Viola principios de atuação da administração publica: confiança, igualdade e imparcialidade			A conflito que o plano menciona a liberdade do arquiteto projetar e não liberdade do promotor. A remoção de entraves ao licenciamento e execução dos planos no sentido de desonerar a oferta, diminuindo tempos de execução de plano rentabilizar o solo urbanizado são objetivos legalmente consagrados pelo legislador e repetidamente mencionados pela administração regional com tutela no ordenamento do território. A execução do plano para além da oferta de habitação dado o investimento publico realizado constitui um objetivo de interesse publico e não é um unico artigo que ao dispor com recursos a conceitos vagos e indeterminados ou ao exigir unidade de linguagem e materiais e integração paisagística abre conflitos resultantes em impasses que até agora apenas tem sido sanados ao transformar a unidade de projeto num couto de um unico projetista e que na primeira situação onde tal não acontece se revela inexecutável o que compromete o direito ao estabelecimento da atividade e que permite ao feliz projetista um pequeno monopólio sobre uma parcela do território com potenciais consequências sobre o preço dos serviços de elaboração de projeto e preço de venda em particular numa situação de escassez de oferta.

	2. Todo o ordenamento fica posto em risco com a revogação de um dos artigos mais importantes deste regulamento dando lugar seguramente no futuro à especulação e ocupação desordenada o que dará cabo do que existe até hoje e que convive em harmonia com o local.	Perda de direitos e defraudar de expectativas	2. O Plano de Pormenor do Parque da Cidade é constituído por Regulamento e seus anexos, planta de implantação à escalas 1/2000 e 1/1000 e Planta de condicionantes à escala 1/5000. O regulamento é constituído por 27 artigos e acompanhado por dois anexos um dos quais é composto por 33 fichas, que por força no disposto no artigo 13.º estabelecem para cada lote a localização, a implantação, uso, cêrcea, alinhamento, profundidade e cotas de soleira, pelo que não fica em causa todo o ordenamento para o local.
	3. Até aqui nenhum outro promotor sofreu qualquer dificuldade ou constrangimento com as diretrizes a que obrigatoriamente se submeteu.	Viola principios de atuação da administração publica: confiança, igualdade e imparcialidade	Efetivamente não foram os promotores que sofreram as consequências foram os projetistas que se viram privados de aceder à possibilidade de projetar como a situação que o caso onde o arquiteto deixa de ser único dentro de uma mesma unidade de projeto veo revelar.
	4. Prossecução dos interesses próprios, estes são restritos pelo (plano ?) e um esclarecimento pode ser suficiente para ultrapassar o problema.	Viola principios de atuação da administração publica: confiança, igualdade e imparcialidade	A resolução do presente impasse não se resolve por via meramente de um esclarecimento. Pode-se fazer por via de alteração de redação ou, dada a dependencia de todo do articulado de conceitos vagos e indeterminados obviando a futuros impasses na execução deste plano pela sua revogação contribuindo desta forma para colmatar o atraso na execução do plano já verificado.
	5. A falta de habitação na região não pode ser justificação, dada a existência de lotes de terrenos desocupados, a área não ser destinada a moradias populares e a maior parte dos ocupantes serem estrangeiros ou em vários casos segundas habitações.	Ausência/insuficiencia de fundamentação	Dado o carater limitado da oferta existente, a natureza do solo apto para ocupação urbana e o fato da existencia do artigo contribuir para o problemas de lotes desocupados incumbe ao municipio dar os passos para remover obstaculos à sua ocupação dado o dinheiro investido seja na execução de infraestruturas nos incentivos decorrente da dekimitação em area de reabilitação urbana bem como nas penalizações à sua não ocupação que decorrem da inclusão do plano em zona de pressão urbanização.
	6. É flagrante e conveniente a aparência do desconhecimento sobre a ocupação indevida da área pública contigua ao lote 10 destinadas aos peões em acréscimo aos lotes 10 e 12 conduta geradora de desconfiança relativamente à sua atitude em relação à alteração pretendida ao regulamento.	Viola principios de atuação da administração publica: confiança, igualdade e imparcialidade	não versa sobre o plano de pormenor mas ism sobre ocupação de via publica
	7. A presente consulta é oportuna para dirimir problemas de convivência em áreas de interesse coletivo e difuso protegendo direitos a garantindo o cumprimento de obrigações.	Utilidade da discussão publica	
	8. Não se pode confundir o direito e a liberdade arquitetónica no que a materiais a serem utilizados com a revogação de um artigo de um regulamento com regras de maior âmbito, independentes do gosto ou estilo criadas a partir de estudos que abarcam o local, o eco sistema, os usos, aprovado e em vigor a serem observados por todos. Caso seja necessário reavaliar as questões aqui referidas, devem ser evitados impactes negativos sobre o existente que sobreponham o interesse do particular ao interesse publico.	Ambito da alteração	Não existe aqui uma oposição entre interesse particular versus interesse publico mas sim existem interesses particulares opostos entre si e opostos ao interesse publico sendo que neste caso o interesse publico privilegiado face à gravidade e à orinetação das politicas publicas e municipais como aplicação dos instrumentos refridos no ponto 5 demonstra é o do aproveitamento do solo urbanizado e da disponibilização de oferta de habitação sendo da sua restrição se percuta sucessivamente em todos os segmentos face à ausencia de folgas.