



# PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA MAIA

Relatório 04 | Relatório de Ponderação  
do Período de Discussão Pública



## FICHA TÉCNICA DO DOCUMENTO

<b>Título:</b>	<b>Relatório 04   Relatório de ponderação do período de Discussão Pública</b>
<b>Descrição:</b>	Relatório de ponderação da Discussão Pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Maia
<b>Data de produção:</b>	14 de março de 2016
<b>Data da última atualização:</b>	7 de abril de 2016
<b>Versão:</b>	V.05
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	GeoAtributo, C.I.P.O.T. Lda., Quatenaire Portugal, Espaço Municipal, Câmara Municipal da Maia
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Geógrafo Daniel Miranda   Geógrafo*
<b>Equipa técnica:</b>	Elisa Bairrinho   Arquiteta Paisagista Raquel Nogueira   Engenheira Civil - Hidráulica e Ambiente
<b>Acompanhamento técnico:</b>	Nuno Lopes   Arquiteto (Espaço Municipal) Luísa Lousan   Arquiteta (Câmara Municipal da Maia)
<b>Consultores:</b>	Manuel Miranda   Engenheiro Civil Elisa Pérez Babo   Economista* Rute Afonso   Arquiteta* Joana Martins   Arquiteta* Hipólito Sousa   Engenheiro Civil* Jerónimo Botelho   Engenheiro Civil* * Quatenaire Portugal
<b>Código de documento:</b>	110
<b>Estado do documento</b>	Versão final.
<b>Código do Projeto:</b>	192000801
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	peru_maia_relatorio_ponderacao_discussao_publica_v05

## ÍNDICE

CAPÍTULO I. INTRODUÇÃO .....	4
CAPÍTULO II. PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA .....	6
1. ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA .....	6
2. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA .....	6
3. MODALIDADE DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA .....	9
CAPÍTULO III. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES .....	10
1. APRESENTAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES .....	10
2. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES .....	13
CAPÍTULO IV. ALTERAÇÕES DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA .....	23
CAPÍTULO V. NOTA CONCLUSIVA.....	24

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1: PUBLICAÇÃO DA ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA EM DIÁRIO DA REPÚBLICA PELO AVISO N.º 1114/2016.....	8
FIGURA 2: PUBLICAÇÃO DA ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA EM DIÁRIO DA REPÚBLICA PELO AVISO N.º 1114/2016.....	13

## ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1: LISTAGEM DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS DURANTE O PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DO PERU DA MAIA.....	11
QUADRO 2: VISÃO PROPOSTA E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ESTABELECIDOS PARA A ARU DO CENTRO DA MAIA .....	15
QUADRO 3: FUNDAMENTAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES APRESENTADAS E ELENAGEM DOS PRESSUPOSTOS DE BASE E DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS QUE JUSTIFICAM O NÃO ENQUADRAMENTO DESTAS PARTICIPAÇÕES NO PERU DA MAIA.....	17

## CAPÍTULO I. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro da Maia, doravante designado por PERU do Centro da Maia.

O PERU do Centro da Maia enquadra-se, nos termos legais, no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 1 de agosto. Neste sentido, a sua elaboração decorreu nos termos deste diploma legal, que estabelece que *“a delimitação de área de reabilitação urbana, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respetiva área de intervenção”* (preâmbulo do RJRU).

A elaboração do PERU do Centro da Maia considerou ainda os pressupostos decretados no artigo 17.º do RJRU, relativo aos efeitos da aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio, nomeadamente o considerado nos números 3 e 4 do referido artigo:

*“... 3 – O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.*

*4 – Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.os 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos-Leis n.os 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor.”*

Neste sentido, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, institui no n.º 1 do artigo 89.º

(Discussão Pública) que "*concluído o período de acompanhamento (...) a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação*". No que respeita à duração do período de discussão pública, o n.º 2 do mesmo artigo estabelece que este não pode ser inferior a 20 dias para os planos de pormenor.

Ainda nos termos do n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, a Câmara Municipal procede à ponderação das reclamações, das observações, das sugestões e dos pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem:

- i) "A desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;*
- ii) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;*
- iii) A lesão de direitos subjetivos."*

Perante o exposto, o presente documento expõe as participações rececionadas durante o período de Discussão Pública do PERU do Centro da Maia e a respetiva análise e ponderação das mesmas.

## CAPÍTULO II. PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

### 1. ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

A abertura do período de Discussão Pública do PERU do Centro da Maia foi aprovada em Reunião de Câmara, realizada a 21 de dezembro de 2015, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJGT, tendo sido tornada pública pela publicação do Aviso n.º 1114/2016, publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 21 – 1 de fevereiro de 2016. O período de Discussão Pública, com início no 5.º dia útil posterior à publicação do referido Aviso em Diário da República e com a duração de 20 dias úteis, ocorreu entre 8 de fevereiro de 2016 e 4 de março de 2016, dando cumprimento ao disposto no RJGT.

Durante o referido período, com a duração de 20 dias úteis, os elementos que constituem a proposta de alteração à delimitação da ARU do Centro da Maia e o respetivo Projeto de ORU estiveram disponíveis para consulta na página da internet do Município da Maia ([www.cm-maia.pt](http://www.cm-maia.pt)), assim como nas instalações da Câmara Municipal, especificamente no espaço afeto aos serviços técnicos da Divisão de Planeamento Territorial e Projetos (DPTP).

### 2. PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

Os procedimentos a seguir para a publicitação e divulgação do período de Discussão Pública encontram-se regulados no artigo 89.º do RJGT. Neste sentido, e tendo em vista promover o envolvimento de todos os cidadãos neste processo, o início do período de Discussão Pública do PERU do Centro da Maia e o respetivo modo de participação foram publicitados das seguintes formas:

- (i) Publicitação em Diário da República, através do Aviso n.º 1114/2016;
- (ii) Publicitação na comunicação social;
- (iii) Publicitação em Edital na Câmara Municipal e nas juntas de freguesia do Concelho da Maia;
- (iv) Divulgação na página da internet da Câmara Municipal da Maia ([www.cm-maia.pt](http://www.cm-maia.pt)).

Tal como referido anteriormente, o período de Discussão Pública do PERU da Maia iniciou-se a 8 de fevereiro de 2016 e findou a 4 de março de 2016, nos termos da legislação vigente, sendo que todas as peças integrantes deste processo foram disponibilizadas na página da internet da Câmara Municipal da Maia ([www.cm-maia.pt](http://www.cm-maia.pt)), conforme explanado no Aviso de publicação em Diário da República bem como nas instalações da Câmara Municipal correspondentes aos serviços técnicos da Divisão de Planeamento Territorial e Projetos (DPTP).

FIGURA 1: PUBLICAÇÃO DA ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA EM DIÁRIO DA REPÚBLICA PELO AVISO N.º 1114/2016

## MUNICÍPIO DA MAIA

### Aviso n.º 1114/2016

António Gonçalves Bragança Fernandes, presidente da Câmara Municipal da Maia:

Torna público que a Câmara Municipal, em sessão realizada em 21 de dezembro de 2015, deliberou, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º e dos n.ºs 1 e 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a proposta de alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia, antes publicada sob o Aviso n.º 299/2015, de 9 de janeiro, bem como a respetiva Operação de Reabilitação Urbana através de instrumento próprio e proceder à abertura do período de discussão pública pelo prazo de 20 dias, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, para a discussão pública dos planos de pormenor.

O período de discussão pública entra em vigor 5 dias após a publicação do presente Aviso no *Diário da República*.

Para o efeito, nos termos dos n.ºs 4 e 6 do artigo 13.º, do artigo 16.º e do n.º 5 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, os elementos que constituem a proposta de alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia e o respetivo Projeto de Operação de Reabilitação Urbana, encontram-se disponíveis para consulta na página da internet da Câmara Municipal, em [www.cm-maia.pt](http://www.cm-maia.pt).

Para constar se publica este e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

12 de janeiro de 2016. — O Presidente da Câmara Municipal, *António Gonçalves Bragança Fernandes*, Eng.





### 3. MODALIDADE DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Durante o período de Discussão Pública do PERU do Centro da Maia, os interessados apresentaram as suas observações, reclamações e sugestões relativas aos elementos disponibilizados, através do envio de sugestões via correio eletrónico, dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal da Maia, Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes, para o endereço de correio eletrónico: geral@cm-maia-pt.

## CAPÍTULO III. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

### 1. APRESENTAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período formal de Discussão Pública, foram rececionadas 5 participações, todas visando o mesmo âmbito, ou seja, correspondentes a pedidos de alargamento da área por forma a abranger a habitação da qual os requerentes são proprietários.

Neste sentido, quatro das cinco participações rececionadas são referentes a habitações localizadas no Loteamento Gonçalo Mendes da Maia, integrante da urbanização Cidade Jardim, solicitando a alteração da delimitação proposta de modo a que esta passe a incluir o referido loteamento. A restante participação refere-se a um imóvel localizado na Rua Augusto Simões, integrando *“uma das frentes urbanas mais antigas da freguesia da Cidade da Maia”*, correspondente à antiga estrada Porto-Braga.

De acordo com os requerentes, *“o Loteamento Gonçalo Mendes da Maia é o loteamento mais antigo do Centro da Maia, datando dos anos setenta, dotado de uma escola primária, uma capela da paróquia de Vermoim, um parque infantil e associação recreativa, necessitando, pois, de intervenção, quer ao nível particular, na reabilitação dos prédios urbanos, quer ao nível público, na beneficiação das infraestruturas”*.

No Quadro 1 elencam-se as participações rececionadas, decorrentes do período de Discussão Pública do PERU da Maia, ordenadas de acordo com a data de apresentação das mesmas.

**Quadro 1: Listagem das participações apresentadas durante o período de Discussão Pública do PERU da Maia**

ID DA PARTICIPAÇÃO	NOME	DATA DE ENTRADA	FUNDAMENTAÇÃO APRESENTADA
P1	Luís Miguel Torres Taxa	19 de fevereiro de 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ “Sou proprietário de uma habitação inserida no Loteamento Gonçalo Mendes da Maia, lote n.º 250, localizada na Rua da Lage, n.º 287, Cidade Jardim, freguesia Cidade da Maia;</li> <li>▪ Analisando a carta de delimitação da ARU, verifica-se que o referido loteamento Gonçalo Mendes da Maia localiza-se junto da referida delimitação;</li> <li>▪ O Loteamento Gonçalo Mendes da Maia é o loteamento mais antigo do Centro da Maia, datando dos anos setenta, dotado de uma escola primária, uma capela da paróquia de Vermoim, um parque infantil e associação recreativa, necessitando, pois, de intervenção, quer ao nível particular, na reabilitação dos prédios urbanos, quer ao nível público, na beneficiação das infraestruturas;</li> <li>▪ Face ao exposto, venho requerer a correção da delimitação proposta, dado que o loteamento em causa reúne condições para a sua inserção na Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia.”</li> </ul>
P2	Alexandre Colaço	23 de fevereiro de 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ “Sou proprietário de uma habitação inserida no Loteamento Gonçalo Mendes da Maia, sita na Rua da Lage, n.º 191, Cidade Jardim, freguesia Cidade da Maia;</li> <li>▪ Analisada a carta de delimitação da ARU, verifica-se que o referido loteamento Gonçalo Mendes da Maia localiza-se junto da referida delimitação;</li> <li>▪ O Loteamento Gonçalo Mendes da Maia é o loteamento mais antigo do Centro da Maia, datando dos anos setenta, dotado de uma escola primária, uma capela da paróquia de Vermoim, um parque infantil e associação recreativa, necessitando, pois, de intervenção, quer ao nível particular, na reabilitação dos prédios urbanos, quer ao nível público, na beneficiação das infraestruturas;</li> <li>▪ Face ao exposto, e porque entendo ser de mais elementar justiça, venho requerer a correção da delimitação proposta, dado que o loteamento em causa reúne condições para a sua inserção na Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia.”</li> </ul>
P3	Carmelinda Gomes da Silva	23 de fevereiro de 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ “Sou proprietário de três prédios inseridos no Loteamento Gonçalo Mendes da Maia, dois dos quais localizados na Avenida Vasco da Gama, n.º 200 e 202 e um outro na Rua Cabo Verde, n.º 33, Cidade Jardim, freguesia Cidade da Maia;</li> <li>▪ Analisada a carta de delimitação da ARU, verifica-se que o referido loteamento Gonçalo Mendes da Maia localiza-se junto da referida delimitação;</li> <li>▪ O Loteamento Gonçalo Mendes da Maia é o loteamento mais antigo do Centro da Maia,</li> </ul>

ID DA PARTICIPAÇÃO	NOME	DATA DE ENTRADA	FUNDAMENTAÇÃO APRESENTADA
			<p>necessitando de intervenções, quer ao nível particular, na reabilitação dos prédios urbanos, quer ao nível público, na beneficiação de infraestruturas;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Face ao exposto, venho requerer a correção da delimitação proposta, dado que o loteamento em causa reúne condições para a sua inserção na Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia.”</li> </ul>
P4	António dos Santos Leite	25 de fevereiro de 2016	<p>“Sou proprietário de um imóvel sito à face da Rua Augusto Simões, n.ºs 956, 960 e 964, inserido numa das mais antigas frentes urbanas da freguesia, onde a maioria das edificações está degradada;</p> <p>Analisada a carta de delimitação da ARU, verifica-se que só uma pequena parcela desta rua é incluída nos limites da intervenção prevista/proposta.</p> <p>Ora, sendo este arruamento um dos mais antigos e ainda um dos mais movimentados da cidade, considero que seria benéfica a sua preservação, quer em termos urbanísticos, quer estéticos, pelo que venho requerer a V. Ex.ª a correção da delimitação proposta, pois este arruamento tem condições, quer de proximidade, quer de importância histórica, para ser inserido na referida Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia.”</p>
P5	António Maria da Silva Tiago	28 de fevereiro de 2016	<p>“António Maria da Silva Tiago, residente na Rua da Índia, n.º 57, 4470-304 Maia, com o cartão de cidadão 02714961, eleitor n.º 17225, vem, no seguimento da discussão pública que decorre do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Maia - ARU e seu enquadramento legal, solicitar o alargamento da delimitação da área de reabilitação à Urbanização “Cidade Jardim”, uma vez que se trata do loteamento mais antigo do concelho, cuja integração neste programa acrescentará valor ao projeto e à cidade da Maia.”</p>

Na Figura 2 procede-se à representação territorial das participações apresentadas durante o período de Discussão Pública, com identificação dos prédios urbanos a que as mesmas se referem, à exceção da participação P5, uma vez que esta é referente à inclusão generalizada da Urbanização “Cidade Jardim”, e não de um lote em concreto.

FIGURA 2: PUBLICAÇÃO DA ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA EM DIÁRIO DA REPÚBLICA PELO AVISO N.º 1114/2016



- Proposta do limite da ARU da Maia
- Participação 1 - Lote n.º 287
- Participação 2 - Lote n.º 191
- Participação 3a - Lotes n.º 200 e 202
- Participação 3b - Lote n.º 33
- Participação 4 - Lotes n.º 956, 960 e 964

0 100 200 m

## 2. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

As participações apresentadas foram analisadas e ponderadas pelo Município da Maia, no âmbito de eventuais implicações sobre a proposta de delimitação da ARU do Centro da Maia apresentada.

Antes de promover a análise e a ponderação das participações, e uma vez que tal terá de coadunar-se com os pressupostos de base adotados para a delimitação da ARU, assim como com a visão proposta para esta área e respetivos objetivos estratégicos, importa neste momento proceder à explanação dos mesmos.

Neste sentido, os **pressupostos de base** adotados na delimitação da ARU do Centro da Maia foram estabelecidos num conjunto de critérios subjacentes ao processo de delimitação dos quais se destaca:

- Abranger o património habitacional municipal (Bairro do Sobreiro e conjuntos habitacionais Maia I e Maia II);
- Abranger projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia da cidade (Praça do Oxigénio, Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, requalificação do espaço público do Bairro do Sobreiro, entre outros);
- Compreender um número relevante de espaços comerciais degradados e obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos (comércio, serviços, restauração, etc.);
- Abranger zonas urbanas contíguas do centro com expectativas adiadas de transformação;
- Abranger “micro-centralidades” em processo de deterioração (por exemplo, galerias comerciais de 1.ª geração), vazios urbanos e terrenos expectantes;
- Procurar maior coerência e harmonia territorial da ARU, privilegiando, sempre que possível, a delimitação pelos eixos de via e acentuando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público.



Para além dos critérios de delimitação, a ARU do Centro da Maia corresponde também àquilo que se pretende para atingir os objetivos propostos. Por sua vez, no Quadro 2, apresenta-se a **visão** proposta para a ARU do Centro da Maia, que assenta em seis vetores fundamentais, e os **objetivos estratégicos** em matéria de reabilitação urbana que decorrem da visão a longo prazo formulada para a área central da cidade da Maia.

**Quadro 2: Visão proposta e objetivos estratégicos estabelecidos para a ARU do Centro da Maia**

VISÃO PROPOSTA	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A procura de equilíbrios e diálogos entre morfologias e formas urbanas distintas;</li> <li>▪ A necessidade de melhorar a coexistência entre diferentes configurações de cidade;</li> <li>▪ A premência em alcançar níveis mais elevados de urbanidade dentro da diversidade;</li> <li>▪ Uma perspetiva de minimização dos efeitos de um processo de transformação “retardado” ou adiado”;</li> <li>▪ A aposta na qualificação de espaços de vivência coletiva (públicos e privados) como elemento distintivo do “viver no centro da cidade da Maia”;</li> <li>▪ A atração e fixação de novos residentes e de atividades comerciais e de serviços de nível superior (aposta na refuncionalização de espaços obsoletos).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consolidação de um núcleo central da cidade baseado nos novos padrões morfológicos e tipológicos;</li> <li>▪ Criação de condições para uma melhor conexão entre morfologias e formas urbanas distintas cuja presença se tenderá a prolongar no tempo;</li> <li>▪ Melhoria da qualidade urbana do centro da cidade da Maia através da reabilitação e ocupação do parque edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética das estruturas;</li> <li>▪ Preservação dos elementos arquitetónicos e patrimoniais mais interessantes em presença;</li> <li>▪ Requalificação dos espaços de vivência coletiva públicos e privados;</li> <li>▪ Reversão e dinamização dos espaços comerciais ou edifícios de serviços obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras;</li> <li>▪ Dissipação de forma progressiva o problema dos devolutos (edifícios, espaços não programados e vazios urbanos, com destaque para a reversão e refuncionalização dos espaços comerciais correspondentes às galerias de primeira geração);</li> <li>▪ Melhoria das condições de mobilidade e circulação dentro da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata (enfoque nas ligações E-O);</li> <li>▪ Promoção de uma maior integração urbana e social dos empreendimentos de habitação de interesse social localizados na ARU (Bairro do Sobreiro e conjuntos Maia I e Maia II), favorecendo o sentimento de pertença e a apropriação dos espaços públicos, com recurso a uma intervenção integrada, tanto ao nível da dimensão urbanística (espaço público e edifícios), como do apoio socioeconómico e dinamização cultural.</li> </ul>

Tal como foi referido no subcapítulo anterior, quatro participações reportam-se a prédios situados na Urbanização “Cidade Jardim” (participações P1, P2, P3 e P5), enquanto uma participação respeita a um imóvel sito à face da Rua Augusto Simões (P4). Contudo, todas as participações têm um denominador comum: a correção da delimitação da ARU do Centro da Maia apresentada, por forma a acolher as pretensões dos requerentes.

Analisando as participações e reavaliando os critérios de delimitação e objetivos da ARU do Centro da Maia referidos, considera-se que o modelo urbanístico e territorial da Urbanização “Cidade Jardim” é totalmente diferente da área abrangida pela ARU do Centro da Maia e não se enquadra com os objetivos e com a programação estabelecida.

Por sua vez, no que respeita à participação P4, relativa ao imóvel sito à face da Rua Augusto Simões, entende-se que os limites assumidos no setor sul da ARU, estanques na Rua Joaquim Oliveira Júnior e na Rua de Argentat, correspondem à abrangência das extensões das ruas que bifurcam com a Praça Dr. José Vieira de Carvalho, que se constitui o espaço representativo e simbólico do centro do município e que são incluídas, justamente por esse motivo, por se pretender dar prioridade à requalificação do núcleo central da cidade, focalizado na referida praça, arruamentos convergentes e respetivas frentes urbanas. Tal como acima referido, os limites da ARU foram definidos maioritariamente em função dos traçados de arruamentos e, neste sentido, a consideração de uma possível extensão do critério, de modo a abrangerem-se os prédios pretendidos, não permitiria que os limites fossem contidos imediatamente a seguir aos mesmos, não só pela inexistência de limites físicos bem definidos, mas também pela continuidade das características do edificado existente ao longo da antiga estrada nacional Porto-Braga.

**Em suma, os argumentos expostos até ao momento, bem como a avaliação das situações em concreto, sustentam e reforçam uma perspetiva de indeferimento das pretensões inscritas nas diversas participações.**

No Quadro 3 explana-se a justificação para a ponderação de cada uma das cinco participações. Neste quadro são ainda elencados os pressupostos de base e os objetivos estratégicos que justificam o não enquadramento destas participações no PERU da Maia, reforçando assim a ponderação assumida pelo Município da Maia.



**Quadro 3: Fundamentação das participações apresentadas e elencagem dos pressupostos de base e dos objetivos estratégicos que justificam o não enquadramento destas participações no PERU da Maia**

ID DA PARTICIPAÇÃO	JUSTIFICAÇÃO DA PONDERAÇÃO	NÃO ENQUADRAMENTO DAS PARTICIPAÇÕES NOS PRESSUPOSTOS DE BASE E OBJETIVOS DA ARU
<p>P1</p> <p>P2</p> <p>P3</p> <p>P5</p>	<p>A tipologia urbana da Urbanização “Cidade Jardim” não se enquadra na tipologia do Centro Urbano da Cidade da Maia e, consecutivamente, não se coaduna com os objetivos estratégicos e com os programas estabelecidos para a ARU do Centro da Maia.</p>	<p><b>Pressupostos de base:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abranger zonas urbanas contíguas do centro com expectativas adiadas de transformação;</li> <li>▪ Abranger “micro-centralidades” em processo de deterioração (por exemplo, galerias comerciais de 1.ª geração), vazios urbanos e terrenos expectantes;</li> <li>▪ Compreender os elementos patrimoniais mais relevantes;</li> <li>▪ Respeitar, quando possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes.</li> </ul> <p><b>Objetivos Estratégicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consolidação de um núcleo central da cidade baseado nos novos padrões morfológicos e tipológicos;</li> <li>▪ Preservação dos elementos arquitetónicos e patrimoniais mais interessantes em presença;</li> <li>▪ Requalificação dos espaços de vivência coletiva públicos e privados;</li> <li>▪ Reconversão e dinamização dos espaços comerciais ou edifícios de serviços obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras;</li> <li>▪ Dissipação de forma progressiva do problema dos devolutos (edifícios, espaços não programados e vazios urbanos, com destaque para a reconversão e refuncionalização dos espaços comerciais correspondentes às galerias de primeira geração);</li> <li>▪ Promoção de uma maior integração urbana e social dos empreendimentos de habitação de interesse social localizados na ARU (Bairro do Sobreiro e conjuntos Maia I e Maia II), favorecendo o sentimento de pertença e a apropriação dos espaços públicos, com recurso a uma intervenção integrada, tanto ao nível da dimensão urbanística (espaço público e edifícios), como do apoio socioeconómico e dinamização cultural.</li> </ul>

ID DA PARTICIPAÇÃO	JUSTIFICAÇÃO DA PONDERAÇÃO	NÃO ENQUADRAMENTO DAS PARTICIPAÇÕES NOS PRESSUPOSTOS DE BASE E OBJETIVOS DA ARU
P4	Os limites apresentados configuram uma estratégia direcionada para o Núcleo Central da Cidade da Maia, no qual se pretende reunir esforços para a sua rentabilização e dinamização, pelo que a possibilidade de alargamento destes limites não se compadece com a estratégia definida.	<p><b>Pressupostos de base:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abranger projetos públicos não habitacionais relevantes para a estratégia de cidade (Praça do Oxigénio, Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, requalificação do espaço público do Bairro do Sobreiro, entre outros);</li> <li>▪ Compreender um número relevante de espaços comerciais degradados e obsoletos, com potencial de refuncionalização e de atração de novos investimentos (comércio, serviços, restauração, etc.).</li> <li>▪ Abarcar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção (devido ao seu estado de conservação e condições de habitabilidade), ocupados e devolutos, privilegiando a inclusão de prédios urbanos colocados no mercado imobiliário;</li> <li>▪ Abranger zonas urbanas contíguas do centro com expectativas adiadas de transformação.</li> </ul> <p><b>Objetivos Estratégicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Requalificação dos espaços de vivência coletiva públicos e privados;</li> <li>▪ Reconversão e dinamização dos espaços comerciais ou edifícios de serviços obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades diferenciadoras;</li> <li>▪ Melhoria das condições de mobilidade e circulação dentro da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata (enfoque nas ligações E-O);</li> <li>▪ Promoção de uma maior integração urbana e social dos empreendimentos de habitação de interesse social localizados na ARU (Bairro do Sobreiro e conjuntos Maia I e Maia II), favorecendo o sentimento de pertença e a apropriação dos espaços públicos, com recurso a uma intervenção integrada, tanto ao nível da dimensão urbanística (espaço público e edifícios), como do apoio socioeconómico e dinamização cultural.</li> </ul>

Apesar do indeferimento preconizado pela Câmara Municipal da Maia para a globalidade das participações rececionadas, e reconhecendo o facto dos requerentes e dos imóveis em causa não ficarem assim abrangidos pelos benefícios fiscais decorrentes da delimitação da ARU do Centro da Maia, importa relevar a existência e possibilidade de recurso a outros benefícios no âmbito da reabilitação urbana, independentemente da sua inclusão em áreas de reabilitação urbana.

Nomeadamente, nos termos do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), são abrangidos por benefícios fiscais relativos a bens imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação, nos termos seguintes:

1. *“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.*
2. *Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.*
3. *Para o efeito do disposto nos números anteriores, entende-se por reabilitação urbanística o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente*

*nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*

4. *Os benefícios referidos nos n.os 1 e 2 não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.*
5. *As isenções previstas nos n.os 1 e 2 ficam dependentes de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética referidas no n.º 3. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro)*
6. *A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento referido no número anterior, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições.*
7. *O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.”*

Tendo em vista a promoção da reabilitação urbana, bem como a consagração da eficiência energética neste processo, o EBF estabelece ainda que *“ficam sujeitos a uma redução de 50% da taxa de imposto municipal sobre imóveis os prédios previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis que sejam exclusivamente afetos à produção de energia a partir de fontes renováveis”* (n.º 1 do artigo 44.º-A do EBF). A redução da referida taxa inicia-se no ano, inclusive, em que se confirme a afetação prevista para efeitos da redução da coleta (n.º 2 do artigo 44.º-A do EBF). Mais se acrescenta que os benefícios fiscais previstos neste âmbito são aplicáveis por um período de cinco anos.

Para além dos supramencionados benefícios fiscais, são estabelecidos no EBF *“outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis”*, que se passam a apresentar (artigo 44.º-B do EBF):

1. *“Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 15% da taxa do imposto municipal sobre imóveis a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética.*
2. *Considera-se haver eficiência energética, para os efeitos do número anterior, nos seguintes casos:*
  - a) *Quando tenha sido atribuída ao prédio uma classe energética igual ou superior a A, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto;*
  - b) *Quando, em resultado da execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios, a classe energética atribuída ao prédio seja superior, em pelo menos duas classes, face à classe energética anteriormente certificada; ou*
  - c) *Quando o prédio aproveite águas residuais tratadas ou águas pluviais, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do ambiente.*
3. *Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução, até 50%, da taxa de imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios rústicos integrados em áreas classificadas que proporcionem serviços de ecossistema não apropriáveis pelo mercado, desde que sejam reconhecidos como tal pelo Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.*
4. *Os benefícios previstos no n.º 1 e no número anterior iniciam-se no ano, inclusive, da verificação do facto determinante da redução da taxa.*

(...)
7. *Os benefícios previstos no presente artigo são aplicáveis pelo período de cinco anos.”*

Importa ainda referir que, de acordo com a alínea a) do número 1 do Artigo 18.º do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (CIVA), aplica-se a taxa de 6% às “*empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços*

*verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.” (ponto 2.27 da Lista I, anexa ao CIVA)*

## **CAPÍTULO IV. ALTERAÇÕES DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA**

De acordo com o anteriormente referido, e após devida ponderação, as participações apresentadas no âmbito do período de Discussão Pública PERU da Maia não são deferidas pela Câmara Municipal da Maia, razão pela qual as mesmas não motivam qualquer alteração à delimitação da ARU do Centro da Maia, nem ao respetivo projeto de ORU.

## CAPÍTULO V. NOTA CONCLUSIVA

O procedimento de Discussão Pública possibilita a participação e intervenção direta dos cidadãos interessados no processo de tomada de decisão, constituindo-se como parte integrante do processo de construção do território. Neste sentido, foram proporcionados todos os mecanismos possíveis, de modo a envolver neste processo o maior número de cidadãos, refletindo assim o caráter aberto e abrangente associado ao PERU do Centro da Maia.

Dado que as participações apresentadas pelos cidadãos, em consequência do período de Discussão Pública, não implicam qualquer alteração aos elementos disponibilizados nesta consulta, entende-se que o PERU do Centro da Maia está em condições de ser submetido à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos da legislação em vigor.