



Ata

10.ª Reunião de Câmara | Extraordinária

29 de março de 2022, 15:00h

Maia, Paços do Concelho | Videoconferência

Ao vigésimo nono dia do mês de março de dois mil e vinte e dois, pelas quinze horas, realizou-se a 10.ª (décima) reunião de Câmara, extraordinária, por videoconferência, através da plataforma zoom.

Presidiu à reunião o Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago.

Secretariou a reunião a Chefe da Unidade de Apoio aos Órgãos Autárquicos, Marisa Neves.

Estiveram presentes:

1. Presidente, António Domingos da Silva Tiago
2. Vereador, José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho
3. Vereador, António Manuel Leite Ramalho
4. Vereador, Mário Nuno Alves de Sousa Neves
5. Vereadora, Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras
6. Vereadora, Marta Moreira de Sá Peneda
7. Vereador, Paulo Sérgio Fernandes da Rocha
8. Vereador, Hernâni Avelino da Costa Ribeiro
9. Vereador, António José Ferreira Peixoto



Estiveram ausentes por motivos devidamente justificados a Senhora Vice-Presidente, Emília de Fátima Moreira dos Santos, que foi substituída pela Senhora Vereadora Susana Maria Pereira Junqueira Neto Garrido e o Senhor Vereador, Paulo Fernando de Sousa Ramalho.

Estiveram ainda presentes, para apoio técnico à reunião, o Senhor Diretor do Departamento de Sustentabilidade Territorial, Francisco Cunha e a Chefe da Divisão de Planeamento Territorial, Joana Calvet.

Estiveram ainda presentes, para apoio técnico à reunião, o Diretor do Departamento de Sustentabilidade Territorial do Município da Maia, Francisco Cunha; a Chefe da Divisão de Planeamento Territorial, Joana Calvet; Equipas externas de apoio: GIPP, Gestão Integrada de Projetos e Planeamento, José António Lameiras; José António Portugal e Martinho Augusto; da Universidade de Aveiro, José Carlos Mota, Gil Moreira; Désirre Poças e Thaís.

A reunião teve início pelas quinze horas, com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto Único - Apresentação da Metodologia da 2.^a (segunda) Revisão do Plano Diretor Municipal – PDM

Foi apresentada a metodologia da 2.^a (segunda) Revisão do Plano Diretor Municipal – PDM, elaborada pelo GIPP, Lda. – Gabinete Integrado de Projetos e Planeamento, Universidade de Aveiro, do Departamento de Sustentabilidade Territorial e da Divisão de Planeamento Territorial.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago, interveio, salientando que o procedimento adotado para a segunda Revisão do PDM tinha sido inovador, criativo e arrojado, conferindo-lhe uma maior transparência e abertura, permitindo à Comunidade intervir e interagir e era dessa comunhão que iria nascer um Plano Diretor melhor revisto, moderno e mais virado para os grandes objetivos do futuro.

A Senhora Vereadora Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras interveio, considerando extremamente importante terem dado esse pontapé de saída, apesar de tanta informação transmitida nessa apresentação. Mais referiu que tinha participado numa das primeiras sessões de participação em Águas Santas, no princípio de 2019, tendo depois perdido o rasto, dado que não seria suposto a Vereação participar no



resto do processo. Em relação a esses processos de participação do público, deu nota que era apologista desse tipo de participação, despertando a atenção para a participação cívica em orçamentos participativos e em planos, sendo importante para a democracia e para a qualidade da mesma que todos almejavam. O número era bastante expressivo, com mais de mil participantes, questionando se a esse número, retirassem as pessoas ligadas à Câmara Municipal e das Juntas de Freguesia, quanto sobrava. Mais acrescentou que, apesar de se ter quase cinquenta anos de democracia, em processos de participação pública estava-se a dar os primeiros passos. Relativamente às novas orientações e novidades do Plano, deu nota que havia conceitos que estava a ouvir pela primeira vez, nomeadamente a questão das mais-valias em função da classificação do solo e do fundo de sustentabilidade ambiental e urbanístico e gostaria de perceber melhor esse mecanismo em si e se afetaria só quando o promotor dava nova entrada do procedimento na Câmara Municipal ou se funcionava de forma diferente.

Em relação à mobilidade, deu nota que se tivessem tido o PMUS antes da Revisão do PDM, o contributo para a revisão deste instrumento estratégico de planeamento teria sido mais eficaz. Acrescentou ainda que face à previsível construção da segunda linha de Metro para a Maia – desde o Hospital de S. João até ao centro da Maia, passando agora por Pedrouços e Águas Santas, questionava se essa importante obra infraestrutural estava enquadrada na revisão apresentada. Mais referiu à equipa que era um trabalho extremamente importante e que devia ser realizado numa ótica transversal na Área Metropolitana do Porto, dando os parabéns pelo trabalho efetuado.

O Senhor Vereador António Manuel Leite Ramalho interveio, dando os parabéns a todos os Técnicos envolvidos no processo, e referindo, que, a análise a efetuar aos conteúdos apresentados deveria distinguir a dimensão técnica da política. Mais acrescentou, que, a discussão desses processos deveria ser um exercício que todos deveriam fazer, sendo urbanistas ou não, considerar a dimensão política e relacionar com a dimensão técnica, porque todos têm uma ideia de como querem a cidade e o território. Mais referiu, que, num momento de alteração de paradigma, como o que atualmente vivemos, desde as alterações climáticas aos próprios métodos de participação na elaboração dos Planos, o papel político dos Vereadores da oposição



(referindo que esta última palavra estaria mal empregue porque nestes processos relativos aos métodos participativos, em que todos tinham que discutir o bem comum, qualquer Senhor Vereador, independentemente ser de um lado ou de outro, tem um papel de colaboração e tão só isso). Assim, assumiam o papel de Vereadores de colaboração neste processo e queriam que isso ficasse bem claro, dado que tinham solicitado esta reunião ao Senhor Presidente e ao Senhor Vereador Mário Nuno Alves de Sousa Neves, que concordaram de imediato e a promoveram. Salientou que queriam colaborar na arquitetura da estratégia se assim, quer o Senhor Presidente da Câmara Municipal, quer os Senhores Vereadores da Maioria, o quisessem, mas disso estava certo que sim. Em relação ao método participativo escolhido, todos deviam regozijar-se com isso porque queriam que todos participassem nessa discussão, no debate e no desenvolvimento do território maiato. Assim, qualquer método bem feito, seria encarado como um método de excelência e teria com certeza os seus resultados, mas alertava que esses métodos participativos tinham riscos. O que tinha sido apresentado tinha corrido bem porque tinha resultado numa aproximação da visão da população com aquilo que era a visão política. Quando assim era, corria bem, mas o problema é quando assim não é, o que implica resultados mais complexos. Mais realçou que o futuro será mesmo este o caminho, que engloba a participação de todos, mas isso na Maia já era o presente e esse facto era merecedor de apreço e de felicitação a todos os que decidiram e que tinham participado nesse processo. Mais referiu que havia duas ideias chave associadas a um processo de elaboração / revisão do Plano Diretor Municipal: a) trata-se de um documento essencialmente estratégico; b) Tem uma perspectiva de ordenamento dos usos, através da classificação dos solos (solo rural e solo urbano) e da qualificação das categorias de cada uma das classes, o que tem um desenho, um desenho que explicita a estratégia / programa das políticas públicas de ordenamento. As questões que gostaria de colocar poderiam até extravasar esse fórum, mas eram importantes, sendo uma delas qual seria a estratégia para as áreas industriais e empresariais, dado que havia uma mudança do paradigma das empresas, havendo necessidades e territórios diferenciados, podendo haver empresas que poderiam estar num centro urbano, perfeitamente integradas num edifício com várias funções. A Maia tem muita área industrial, havendo também necessidade de encetar um debate sobre a escala das áreas



industriais que considerava ser oportuno. Mais referiu que essa escala das zonas industriais e empresariais pode até assumir um papel importante e uma visibilidade regional e suprarregional. Mais questionou qual a estratégia e as metas para a mobilidade versus descarbonização, e quais os resultados que se pretendiam atingir, se seriam menos áreas de circulação motorizada e mais áreas verdes. Em relação aos princípios do dimensionamento do espaço urbano, questionou quais tinham sido os princípios que tinham levado à delimitação dos perímetros urbanos, lembrando que na apresentação do Relatório do Estado do Ordenamento do Território, em reunião de Câmara anterior, o PS tinha levantado a questão sobre que orientações o relatório do estado do ordenamento do território dava para a elaboração da revisão do PDM. Mais acrescentou que gostariam de retomar essa discussão porque nessa altura não tinha ficado claro quais os contributos do relatório a esse nível. Questionava novamente porque considerava que devia haver uma relação estreita entre ambos, ou seja, entre as conclusões / orientações do REOT e a estratégia da revisão do PDM. Sobre a matéria específica dos perímetros urbanos, referiu que tinha sido esclarecido na apresentação que havia uma imposição da Lei de Bases e do RJIGT quanto à contenção dos perímetros. Isso tinha que ser respeitado, com certeza, mas, disciplinarmente, num contexto de sustentabilidade das cidades, e num plano futuro de eventual ajustamento do quadro legal, considerava exatamente o contrário, admitindo, nesse contexto, a título de promover a reflexão e o debate disciplinar, que os perímetros possam ser aumentados, mas com verde urbano, que incorpore os ecossistemas de apoio à vida urbana e com importância para a economia urbana e de suporte aos modos da vida urbana ambientalmente sustentáveis. Pensava assim porque a Administração Central tem atualmente a tutela de grande parte do território concelhio em solo rural, restando à Administração Local apenas a gestão do território urbano do concelho. Ao defender esse princípio de incorporar os ecossistemas suprarreferidos no urbano, esses tinham que ser considerados como tal, isto é, fundamentais ao desenvolvimento e suporte da vida urbana, exemplificando com os bosques urbanos, áreas agrícolas de suporte à alimentação das áreas urbanas, parques verdes de lazer, etc. Neste momento, não se consegue fazer isto, mas podiam considerar-se este tipo de áreas verdes nas áreas periurbanas. Sobre a execução sistemática, e dado que tem havido, à escala nacional, pouca adesão à associação



de proprietários para efeitos de execução urbanística, questionava o que estava previsto para dinamizar essa forma associativa, que apesar de não ter sido praticada, era necessário que acontecesse no futuro, tendo até em conta o número de áreas de OPG's que este Plano incorpora.

O Senhor Vereador José Francisco Ferreira da Silva Vieira de Carvalho interveio, dando nota que tinha sido uma apresentação onde as ideias eram muitas, os temas eram novos, pelo que deveriam ter sido explanados em mais do que uma sessão. Esse documento com vista ao futuro deveria ser pensado por todos dado que também era para todos. Mais acrescentou que a Maia tinha mais de 65 000 (sessenta e cinco mil) fogos, questionando quantos fogos estavam definidos no desenho apresentado, para quantas pessoas e qual era o máximo que a Maia poderia ou deveria ter com uma associação entre casas, campos, indústrias, comércio e zonas históricas. A Maia também tinha défices em lares e hotéis, entre outros, questionando onde estava vertido no desenho e onde poderiam ser as apostas. Realçou que haviam muitas dúvidas e muitas questões, e embora os estudos fossem muitos, com essa apresentação tinha ficado ainda com mais dúvidas, dado que eram apresentados novos temas, e apesar de serem bons, mas como eram novos, havia dúvidas em mais ou menos valias, fundos, solos, entre outros. Mais deu nota que também entendiam que o desenho apresentado seria sempre um desenho que uma parte da população gostava, mas outra parte detestava. Mais salientou que estavam ali para colaborar para um desenho que não fosse apenas o desejo dos antepassados, mas também uma entrega que iriam dar aos descendentes. Sobre o desenho em si, e depois de o ver e ter ouvido todas as questões e dúvidas levantadas, com calma, poderia dar a sua opinião, dado que tinha sido muita informação e uma aula onde tinha apreendido temas novos e que mereciam ser pensadas.

O Arquiteto José Carlos Portugal interveio, salientando que nas referências que foram feitas à equipa, faltava uma, era que o Vereador titular dessa área tinha protegido não só a metodologia como a equipa desde o início, e de uma forma ativa.

O Eng.º José António Lameiras, relativamente à intervenção da Senhora Vereadora, Sandra Raquel Vasconcelos Lameiras, deu nota que em relação ao metro, referiu que tinham ali a oportunidade de planear em função dos transportes públicos, ao



invés do que tinha sido feito, que tinha sido instalar os transportes públicos em função da ocupação já existente. Mais referiu que tinham considerado a extensão do Metro, aquela que estava prevista e o plano não se tinha limitado apenas a transpor esse canal, mas também a enquadrá-lo nas diferentes categorias de espaço, que era essencialmente de solo urbano, procurando densificar sobretudo as áreas em torno das estações num raio na ordem dos 600 (seiscentos) metros, sendo aliás em torno dessas estações que tinham alguma redução do estacionamento obrigatório. Em relação ao fundo municipal de sustentabilidade ambiental urbanístico e mais valias, esclareceu que a mais valia no ordenamento do território e na capacidade edificatória que determinado terreno podia ter, essa mais valia era normalmente atribuída por mero ato administrativo ao integrá-lo em solo urbano e depois em determinada categoria e dar uma capacidade edificatória maior que lhe conferia aquela mais valia. Era perfeitamente justo que a coletividade fosse também beneficiada daquela mais valia e a redistribuição dessa tinha a ver essencialmente com isso, e seria sem retirar alguma mais valia ao promotor e que a coletividade se apropriasse de uma parte da mesma, sendo a coletividade ali a Câmara Municipal, e seria uma mais receita direta do fundo já referido. Mais acrescentou que uma das funções do solo era uma função social, não sendo unicamente para construir a habitação de cada um, mas também tinha funções ao nível do equipamento, de infraestruturas e de espaços verdes. Era essa função social que ia dar mais valia, afetando-a socialmente. Mais salientou que poderiam ter uma edificabilidade média para todo o território urbano, mas tal não seria correto, porque havia territórios onde se poderia construir mais e aí a edificabilidade média seria superior, e outros que, por razões urbanísticas, de enquadramento e paisagísticas, entre outras, poderiam ter outro tipo de morfotopologia. Deviam era definir as diferentes morfotopologias no Concelho e definir edificabilidades médias para cada tipo e depois, determinariam a mais valia para cada uma. Em relação à intervenção do Senhor Vereador António Manuel Leite Ramalho esclareceu que tinham espaços de atividades económicas e industriais, e apesar de concordar, considerava que a questão a ser levantada não era apenas o que se passava nas áreas industriais, mas também em relação às atividades industriais. As atividades industriais não estavam unicamente limitadas aos espaços de atividades económicas, e preferencialmente, determinadas unidades industriais deviam ser apenas localizadas nesses espaços.



No entanto, admitiam que existiam unidades industriais em qualquer categoria de solo urbano, desde que compatíveis com a função dominante, que era a habitação. No Plano estava previsto não impedir que pudesse haver unidades industriais em espaços centrais ou espaços habitacionais, desde que fosse compatível com o uso dominante, não só ao nível do tráfego, mas também ao nível do ruído, dos odores, do ar ambiente e do próprio movimento que essa atividade geria. Mais acrescentou que nas áreas industriais não se podiam limitar a essas unidades, mas abriam cada vez mais a outros usos, nomeadamente ao uso comercial, aos serviços e também aos equipamentos. Ainda não tinham aberto à habitação, dado que a indústria na Maia ainda estava num processo evolutivo e de certa viragem, sendo cada vez mais numa base mais tecnológica, mais de serviços e cada vez menos poluente. Essa indústria quando começava a ganhar algum peso nas áreas de investigação, poderia começar também a ter alguma habitação associada para essa mesma investigação, sendo que o Plano admitia essa possibilidade. As áreas industriais não eram áreas monofuncionais, mas que admitiam também outros usos, nomeadamente comércio, serviços e até determinado ponto, a habitação. Era precisamente nesses usos mistos que estava o segredo da mobilidade, da descarbonização e da redução da circulação, e era até aonde o Plano poderia ir, admitindo essa miscelânea de usos desde que compatíveis entre si. Relativamente aos perímetros a crescer à custa de verdes, esclareceu que não tinham diminuído os perímetros urbanos, tendo até aumentado, assim como a capacidade populacional residente do Concelho. Mais acrescentou que não se tinham limitado aos verdes urbanos e uma das preocupações tinha sido que o solo rústico fosse complementar do solo urbano, e tivesse até a possibilidade de oferecer ao solo urbano aquilo que ele necessitava e que não seria apenas a produção agrícola ou florestal, mas também a atividade recreativa, de lazer, a qualidade do ar, entre outros. Mais realçou que foram muito exigíveis ao nível de estrutura com a Câmara Municipal, quer no solo rústico em termos de edificabilidade quer até em termos da sua dimensão e da salvaguarda de valores mais importantes. Outro aspeto importante que considerava como sendo potencial de recreio, eram as chamadas unidades de valorização paisagística associadas ao património. Se conseguissem associar a algum desse património uma função cultural ou recreativa, se soubessem salvaguardar o seu enquadramento natural e paisagístico, estariam no fundo a construir, sem adquirir esse solo, sem o



municipalizar, grandes áreas recreativas, pouco a pouco. Mais acrescentou que estavam a fazer que o mundo rural na Maia fosse complementar do mundo urbano. Em relação à execução sistemática e como incentivar, deu nota que havia duas hipóteses, sendo que uma delas era algo que competia à Câmara Municipal: primeiro, penalização para quando essa execução não existisse, sendo que só poderia edificar em determinado local através das unidades de execução e se não recorresse a essa, não poderia edificar; segundo, e aqui a Câmara Municipal tinha que ter um papel fortíssimo, acreditando pouco nos sistemas de execução de iniciativa dos interessados, em que os particulares se uniam todos e levavam a avante uma determinada ação, num determinado território, à custa de unidades de execução. A Câmara Municipal tinha que ser parceira, a incentivadora do sistema, tendo ela própria que delimitar as áreas de intervenção, promover a concertação dos proprietários e substituí-los quando eles não quisessem participar. Mais considerou que seria também uma forma de maior controlo do mercado de solos, na produção de habitação, entre outros.

O Dr. Martinho Augusto, em relação aos quantitativos populacionais, esclareceu que os valores foram analisados sob três tipos de abordagem: a primeira abordagem foi perceber qual a oferta existente em termos de espaços vazios, e tendo em conta os dados dos Censos de 2021, seria possível acrescentar pelo menos 10 000 (dez mil) habitantes ao município da Maia, dispersos pelas diferentes Freguesias, exemplificando que só a Cidade da Maia poderia ter mais 1000 (mil) habitantes. A segunda abordagem foi o tipo de solo que o Município tinha, tendo sido assumido como urbano, e fazendo uma análise das diferentes qualidades e tipologias urbanísticas de cada zona, poderiam atingir um valor entre 100 000 (cem mil) a 120 000 (cento e vinte mil) habitantes, isso assumindo que todo o solo urbano estava todo ocupado. Em relação às atividades económicas, considerava que interessava ao município da Maia essa capacidade de atrair população e empregos, com solo urbano livre, deu nota que poderiam desenvolver 200 (duzentas) unidades económicas, com a dimensão de 3000 m² (três mil metros quadrados), permitindo a criação de 5000 (cinco mil) empregos, e isso assumindo a plenitude dos espaços económicos. Mais salientou que o Município da Maia tinha condições, em termos do ponto de vista do solo urbano, para aguentar a carga que poderia ser efetuada. Numa terceira abordagem, existiam as áreas programadas, e como iriam ter



sistemas autónomos de execução, não poderiam aferir dado que dependiam de variáveis e da forma como o projeto iria ser desenvolvido, não sendo quantificável. Os valores que tinham sido referidos, somando os 10 000 (dez mil) habitantes que podiam preenchidos nos espaços vagos, mais os 100 000 (cem mil) aos 120 000 (cento e vinte mil) habitantes que poderiam ser ocupados só com o solo urbano vazio, mas que não era programado, estava-se perante 130 000 (cento e trinta mil) habitantes, no extremo. Considerava que manifestamente a carga para o Município estava resolvida para os próximos dez, vinte, trinta anos, sendo uma questão de políticas de penalização para quem não estivesse a libertar o solo para a procura que o Município estava a ter. Era importante uma intervenção nesse campo por parte da Câmara Municipal assim como a produção de projetos comuns e naquilo que a Autarquia considerasse estratégico-político, a mesma interviria cooperando com os privados e promovendo aquilo que se procurava que era a qualidade de vida e a capacidade de atração num contexto metropolitano.

O Arquiteto Gil Moreira, em relação à questão do número de participantes no processo participativo, respondeu que desde o início do processo, tinham assumido que o papel dos Presidentes de Juntas de Freguesia seria fundamental e, para além da reunião inicial com o Executivo Municipal, tinham também feito uma com os representantes das Freguesias. Na preparação das sessões abertas, tinham feito contatos diversos, reforçando a participação e depois em cada uma, sob uma dinâmica de mesas redondas, eram todos cidadãos. Relativamente aos membros das Freguesias, tinha os números das inscrições.

O Senhor Vereador Mário Nuno Alves de Sousa Neves interveio, esclarecendo que nas reuniões relacionadas com o processo participativo, os participantes em bom rigor, tinham sido os fregueses de cada Freguesia. Era evidente que tinha havido a participação dos Senhores Presidentes das Juntas de Freguesia, mas mais no sentido de enquadrar e de organizar as sessões e não numa lógica de intervenção de mesa. Mais deu nota que os Senhores Vereadores nunca tinham estado impedidos de participar, e enquanto responsável pela área, tinha-se recusado a fazer intervenções iniciais que de alguma forma, pudessem condicionar o decurso da conversa, até porque o que estava em causa nessas sessões, era precisamente auscultar as pessoas da sua própria Comunidade e da vida em comunidade. Se



tivesse havido exagero na intervenção política, passariam imediatamente para outro campo que era o campo das reivindicações. Salientou que deliberadamente tinha-se absterido de participar ou de alguma forma condicionar as reuniões, tendo sido uma questão tática para uma estratégia definida previamente. Tal como tinha dito o Senhor Vereador António Manuel Leite Ramalho, essas sessões participativas tinham muitos riscos associados, e o seu posicionamento enquanto representante do Executivo Municipal nessas sessões, foi ter tido a perceção clara dos riscos que se poderia correr e que as sessões tivessem sido politizadas, no sentido tradicional do termo. Mais acrescentou que os Senhores Presidentes e restantes membros das Freguesias também tinham agido nessa perspetiva e por isso o resultado alcançado. O papel desses membros tinha sido pouco e em termos de fregueses participantes rondaria os 90% (noventa por cento) das várias Freguesias. Mais realçou que, enquanto responsável nessa área e tendo em conta a responsabilidade que tinha perante o Senhor Presidente da Câmara Municipal, o prazo para finalizar era o que estava definido, independentemente de quaisquer eventuais prorrogações legais.

O Senhor Presidente da Câmara Municipal, António Domingos da Silva Tiago deu nota que iriam cumprir os prazos. Mais acrescentou que tinha ficado agradado com a apresentação feita, felicitando a equipa e todos os Senhores Vereadores, devendo todos participar e colaborar para que o resultado obtido seja o melhor. Mais considerou que as observações feitas tinham sido boas e importantes, tendo o seu espaço de objetividade e razoabilidade, e as respostas também tinham sido bem dadas, havendo uma estratégia de desenvolvimento e mesmo as zonas industriais eram no momento mais zonas empresariais, onde havia uma grande mutação e movimentação para as tornar mais completas e não serem zonas iminentemente de indústria, com impactos menos bons. Estavam no caminho para a coabitação entre o mundo rural e o mundo urbano, mas poderiam fazer ainda muito melhor. Considerava que o Plano era um ótimo instrumento para a implementação das unidades corporativas, devendo a Câmara Municipal criar mecanismos para ser mais indutora e percussora. Finalizou, agradecendo a todos pela apresentação feita, dado que o Executivo Municipal ficou mais informado e melhor esclarecido.

Deliberação: Tomado conhecimento.



A Câmara Municipal mais deliberou, por unanimidade, aprovar em minuta a deliberação tomada, para efeitos de execução imediata.

Pelas 18:29h o Senhor Presidente da Câmara encerrou a reunião, da qual se lavra a presente ata, que é constituída por doze (12) páginas e respetivos anexos.

O Presidente da Câmara Municipal da Maia

António Domingos da Silva Tiago

A Secretária da Reunião

Marisa Neves

Maia e Paços do Concelho, 29 de março de 2022