



Fundamentação da Suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas para:

- Rua de Ardegães, freguesia de Águas Santas;
- Rua de Lajielas, freguesia de Vila Nova da Telha;
- Rua de António Maria da Costa, freguesia de Moreira.



## Índice

Enquadramento.....	3
Fundamentação da suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas.....	3
Prazo de Suspensão e Medidas Preventivas.....	10
Incidência territorial da suspensão.....	10
Disposições Suspensas.....	17
Texto das Medidas Preventivas.....	18
Plantas com a delimitação das áreas objeto de suspensão parcial.....	20



## **Enquadramento**

O presente visa sustentar a necessidade de suspensão parcial da 1.ª Revisão ao Plano Diretor Municipal (PDM) da Maia, publicado na 2.ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 2383/2009, de 26 de janeiro, alterado pelo Aviso n.º 9751/2013 de 30 de julho, pelo Aviso (Extracto) n.º 11290/2019, de 10 de julho, e pelo Aviso n.º 21007/2021, de 9 de novembro.

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, os planos territoriais podem ser objeto de suspensão quando se verificarem circunstâncias excecionais que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes (n.º 4, do art.º 115.º).

A suspensão, total ou parcial, de planos municipais é determinada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano, sendo precedida de parecer da comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente, conforme alínea b) do n.º 1 e n.º 3, ambos do art.º 126º, do RJIGT.

A suspensão do PDM implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano municipal para a área em causa (n.º 7, do art.º 126º, do RJIGT). Assim, no caso concreto, proceder-se-á ao estabelecimento de medidas preventivas, sendo desnecessária a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração do PDM, uma vez que se encontra em curso a elaboração da 2.ª revisão ao PDM.

## **Fundamentação da suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas**

De acordo com o Artigo 65.º (Habitação e urbanismo) da Constituição da República Portuguesa, “Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. Dispõe o n.º 2 do artigo referido que “Para assegurar o direito à habitação, in-



cumbe ao Estado: a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social; b) promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais (...).

Assim, o município da Maia tem como missão a promoção da salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, nos termos do art.º 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, dispondo de atribuições nos diversos domínios, nomeadamente na habitação, conforme o disposto na alínea h), do n.º 2, do referido artigo.

Considerando a atual situação do mercado imobiliário e, especificamente, do setor da habitação, que foi perdendo capacidade de resposta às necessidades coletivas de habitação, quer pela ausência de oferta, quer também pela muito expressiva subida dos preços da habitação e do valor das rendas, sobretudo nos municípios mais urbanos e, particularmente no caso da Maia, metropolitanos, é necessário reforçar uma política pública de habitação que dê resposta a esta dinâmica.

A promoção de políticas públicas de habitação não deve ser estática, antes assumindo a necessidade de criar respostas que se adaptem às necessidades sentidas em cada momento pela população.

Uma dessas respostas corresponde ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visando apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, assentando numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento.

O Acordo de Colaboração celebrado entre o Município da Maia e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), homologado no dia 2 de março de 2021, define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar no programa 1.º Direito, para 757 agregados familiares, correspondentes a 1.795 pessoas, que vivem em condições indignas no Município.



Entretanto, mais recentemente, já depois da configuração do contrato de mandato, considerou-se imprescindível promover a atualização da ELH e avançar com o primeiro aditamento ao Acordo de Colaboração, essencialmente prevendo um acréscimo das soluções de nova construção de habitação social, reconhecendo as dificuldades do mercado de arrendamento na Maia e reduzindo o n.º de soluções habitacionais de arrendamento para subarrendamento, entre outras alterações, conforme primeiro aditamento à Estratégia Local de Habitação do Município da Maia (aprovado em reunião de câmara municipal, realizada a 23 de junho de 2023, e submetida a aprovação da Assembleia Municipal, na respetiva reunião realizada a 3 de julho de 2023).

De relevar o novo Acordo celebrado entre o IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana e o Município, homologado em setembro de 2023, que mantém o mesmo número de soluções habitacionais, com alterações apenas nos tipos de soluções adotadas.

Do diagnóstico da EHL, relativo ao número de fogos necessários por freguesia, todas as freguesias do concelho apresentam carências habitacionais, sendo de salientar os 182 fogos (82 núcleos) necessários na freguesia de Águas Santas, os 164 fogos (64 núcleos) requeridos na freguesia de Pedrouços e os 1117 fogos (61 núcleos) requeridos na freguesia do Castelo da Maia, sendo que a proposta de suspensão se enquadra nas prioridades de territorialização das carências detetadas.

Assim, o Município da Maia tem desenvolvido todos os esforços para candidatar o maior número possível de projetos ao 1.º Direito, tal como já foram os casos de outros projetos que também deram origem à suspensão ao PDM (Espinhosa, Anta e Arroiteia), publicado em Diário da República através do Aviso n.º 741/2024, de 12 de janeiro.

Contudo, tal como nos anteriores, nos casos agora em presença, também nos defrontamos com barreiras que condicionam a célere análise e aprovação das candidaturas por parte do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, designadamente a respeitante aos usos e edificabilidade admitidos no regulamento do PDM em vigor para determinadas categorias de solo patentes na Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo, como seja a categoria de aglomerado rural, de áreas de equipamentos e de áreas de indústria e armazenagem.

Concretamente, no quadro seguinte, sistematizam-se as situações concretas em que se verifica o exposto, sem prejuízo de outras que certamente se colocarão no âmbito da implementação do 1.º Direito, atentas as atuais necessidades habitacionais.

N.º	Lugar	Arruamento	Freguesia	PDM vigor	Proposta 2.ª Revisão PDM
1	Ardegães	Rua de Ardegães	Águas Santas	Solo Rural Aglomerado Rural	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade
2	Lagielas	Rua de Lagielas	Vila Nova da Telha	Solo Urbano Áreas de Equipamentos	Solo Urbano Espaço Urbano de Baixa Densidade
3	-	Rua de António Maria da Costa	Moreira	Solo Urbano Áreas de Indústria e Armazenagem	Solo Urbano Áreas de Atividades Terciárias

Embora esteja em curso a 2.ª revisão do PDM, cuja proposta de qualificação funcional do solo, patente na última versão da proposta de revisão da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, enquadra as atuais pretensões, há a necessidade de avançar, imediatamente, com um procedimento de dinâmica do PDM, com recurso à sua suspensão parcial, de modo a permitir o uso e/ou a edificabilidade prevista nos projetos de construção dos edifícios destinados a habitação pública ou a custos controlados.

Estamos perante o recurso à figura de suspensão do PDM, compreendendo o estabelecimento de medidas preventivas, com carácter de excecionalidade, para salvaguardar uma maior capacidade de resposta do município à disponibilização de fogos para o 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Em síntese, a suspensão do PDM, que tem de responder de forma positiva e atempada à necessidade crescente de dotação do município com habitação digna e de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto para a população carenciada, justifica-se por se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social.

De salientar, relativamente aos casos acima assinalados que, no conjunto das três situações em causa, estamos perante terrenos onde, nos dois primeiros casos, já existe habitação precária e indigna, onde se encontram instaladas comunidades étnicas minoritárias, sendo que, no terceiro caso, apesar da integração em área de armazenagem e indústria, há um contexto onde preexistem muitos serviços e atividades terciárias e zonas habitacionais nas imediações.

Os terrenos em causa foram adquiridos ou eram já propriedade do Município da Maia e está em curso um contrato de cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto e um projeto imaterial designado “Maia Melhor”, que visam precisamente a melhor integração habitacional e social das comunidades desfavorecidas em causa. Estas operações motivaram recentemente o desenvolvimento de projetos e a submissão de candidaturas ao Programa 1.º Direito, cuja viabilidade operacional e aprovação ficará sempre dependente das condições de conformidade urbanística, mormente no âmbito do PDM em vigor, que justificam os processos de suspensão ora em causa. De seguida, apresentam-se alguns aspetos relevantes relativos a cada um dos terrenos:

- a) Na situação da Rua de Ardegães, o projeto para instalação de habitação de baixa densidade no terreno em causa foi já submetido ao IHRU, no âmbito do Programa 1.º Direito, sendo expectável a respetiva aprovação, condicionada, evidentemente, às garantias de conformidade em termos de enquadramento urbanístico que se colocam ao nível do PDM. De salientar que na envolvente deste terreno há malha urbana preexistente, designadamente morfologias de habitações unifamiliares e outros usos, bem como infraestruturas de suporte adequadas à intervenção. Uma das razões essenciais para a prossecução da operação habitacional prevista visa, precisamente, o não desenraizamento da comunidade já instalada. De salientar que se trata de um território em que é evidente a redução das atividades relacionadas com o aproveitamento agrícola do solo;
- b) Quanto à segunda situação, os terrenos municipais a norte do estádio de Pedras Rubras já integram, há mais de dez anos, habitação com carácter provisório, compatível com uma abordagem concetual de “equipamento” municipal, destinada a uma outra comunidade minoritária que sofreu um crescimento populacional significativo. As construções modulares provisórias estão hoje em condições precárias e com evidên-

cias de degradação construtiva, sendo necessário e inadiável promover soluções habitacionais mais perenes e socialmente adequadas ao perfil dos agregados que aí residem. Ora, neste sentido, o projeto desenvolvido, em termos multidisciplinares, pela FAUP, em articulação com a operação “Maia Melhor”, implica também a redefinição das condições de uso definidas no PDM em vigor, tendo sido vistas com especial atenção as condições de compatibilidade de um novo empreendimento habitacional de baixa densidade a implantar a norte do estádio, garantindo assim também o não desenraizamento de uma parte significativa da comunidade;

- c) Por último, no caso do terreno de Moreira, a solução arquitetónica desenvolvida para a candidatura ao 1.º Direito tem especificações que garantem uma integração adequada do uso habitacional e da sua escala com as atividades de armazenagem e de serviços e atividades económicas que existem no local. Na verdade, trata-se de uma localização em que não se verifica a presença de estruturas de armazenagem com características vincadamente industriais, havendo acessos a transportes, núcleos habitacionais e muitos serviços nas imediações. Este terreno municipal visa a implantação de uma parte da comunidade instalada nos terrenos à margem da Rua de Lagie-las, acima referidos, permitindo desdensificar e autonomizar espacial e socialmente linhas familiares distintas. A configuração arquitetónica da composição urbanística para o conjunto habitacional de baixa densidade foi criteriosamente estudada para viabilizar e potenciar condições de integração adequadas na área a intervir, sem implicações negativas para convivência de usos.

Face à rarefação de solos disponíveis em condições económicas viáveis, ao atraso no processo de concretização da 2.ª revisão do PDM da Maia e à urgente necessidade de provimento de novas soluções habitacionais, no quadro do Programa 1.º Direito, no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência, as opções de suspensão do PDM e as soluções urbanísticas definidas para as três situações acima caracterizadas são determinantes para a resolução dos problemas e situações em referência.

Como já referido, as áreas objeto de suspensão destinam-se à Construção de Habitação Social, cujos projetos de execução da obra foram alvo de candidaturas ao IHRU, no âmbito do 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, vertente PRR, submetidas até março de 2024.



De acordo com contactos estabelecidos com o IHRU, estima-se que em meados de final do mês de junho, a referida entidade tome uma decisão quanto à aprovação das candidaturas. Mesmo que a candidatura não seja aprovada no âmbito do 1.º Direito / vertente PRR, poderá então, nessa altura, haver uma conversão da candidatura para o Programa 1.º Direito em regime normal, com menos comparticipação e empréstimos com juros bonificados.

Considerando que é expectável admitir a aprovação no âmbito da vertente PRR do 1.º Direito e que, neste caso, as obras têm de estar finalizadas até final de março de 2026, é fácil extrair a ilação de que os prazos disponíveis para a execução das operações são extremamente apertados, com períodos de empreitada muito curtos, entre 13 e 18 meses, no máximo (considerando, de forma otimista, os períodos de execução das obras). A aprovação das candidaturas será condicionada com a garantia do enquadramento do projeto nos instrumentos de gestão territorial em vigor para o local e com a viabilidade urbanística dos projetos, requerida pelo IHRU, a garantir pelos municípios, evidenciando a observância dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas e, sempre que aplicável, juntando os pareceres favoráveis de entidades externas que devam emitir pronúncia.

De relevar que os projetos de licenciamento e de execução, contratados no âmbito de um contrato de cooperação horizontal com a Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto (FAUP) também já estão em curso e que urge avançar com a implementação das ações, as quais apenas poderão avançar com as formalidades de execução de lançamento da empreitada e execução do projeto com o devido enquadramento no PDM.

Para além disso, as situações habitacionais extremamente precárias dos agregados referentes às comunidades desfavorecidas, maioritariamente de etnia cigana, impõem também o desenvolvimento célere dos processos de execução de novas promoções de núcleos habitacionais, até pela pressão social e mediática das carências habitacionais que enfrentamos diariamente.

Face ao exposto, os riscos de incumprimento de prazos correspondentes à pendência das operações financiadas e correspondentes operações, em função da entrada em vigor da nova revisão do PDM, são muitíssimo elevados, pelo que se torna necessário e premente garantir o enquadramento urbanístico e a viabilidade operacional dos projetos com a maior brevidade possível, no âmbito do PDM em vigor.



## **Prazo de Suspensão e Medidas Preventivas**

O prazo da suspensão e medidas preventivas vigorará por dois anos, podendo ser prorrogável por mais um ano, conforme disposto no art.º 141 do RJIGT, caducando com a entrada em vigor da 2.ª revisão ao PDM.

## **Incidência territorial da suspensão**

A área a abranger pela suspensão parcial do PDM da Maia situa-se na Rua de Ardegães, freguesia de Águas Santas, Rua das Lagielas, freguesia de Vila Nova da Telha, e Rua de António Maria da Costa, freguesia de Moreira.

De seguida, efetua-se o enquadramento mais detalhado de cada uma das situações no PDM em vigor.

### **1. Rua de Ardegães, freguesia de Águas Santas**

De acordo com o PDM em vigor, esta área encontra-se classificada como Solo Rural, na Categoria de Aglomerados Rurais, estando os edifícios arrolados como património edificado, conforme imagens infra.

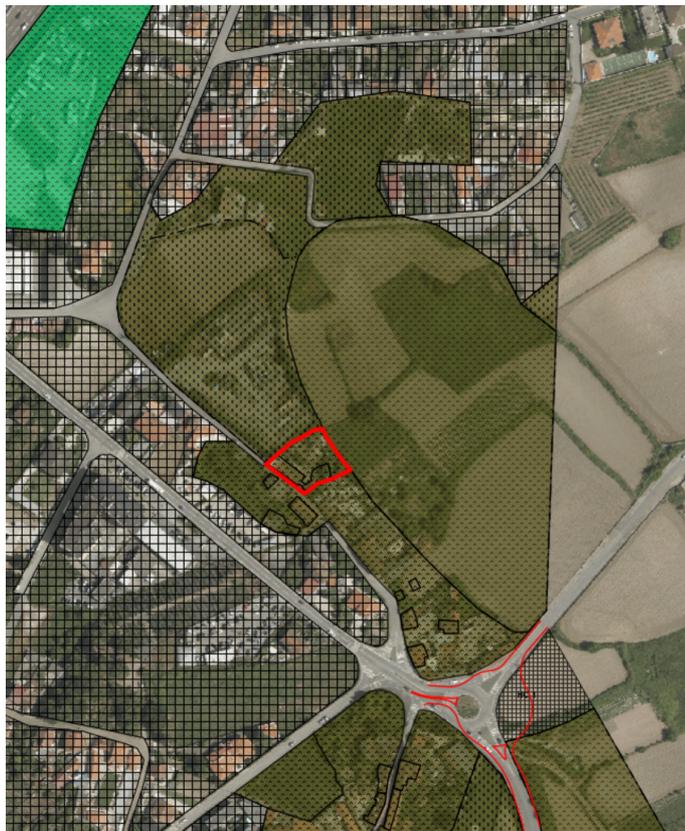


Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo



Figura 2. Extrato da Planta de Ordenamento – Património Edificado

No que se refere às servidões e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes sobre a área em questão, apenas recai a zona 7 da servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, conforme imagem infra, que não coloca quaisquer condicionamentos à edificação e uso pretendidos.

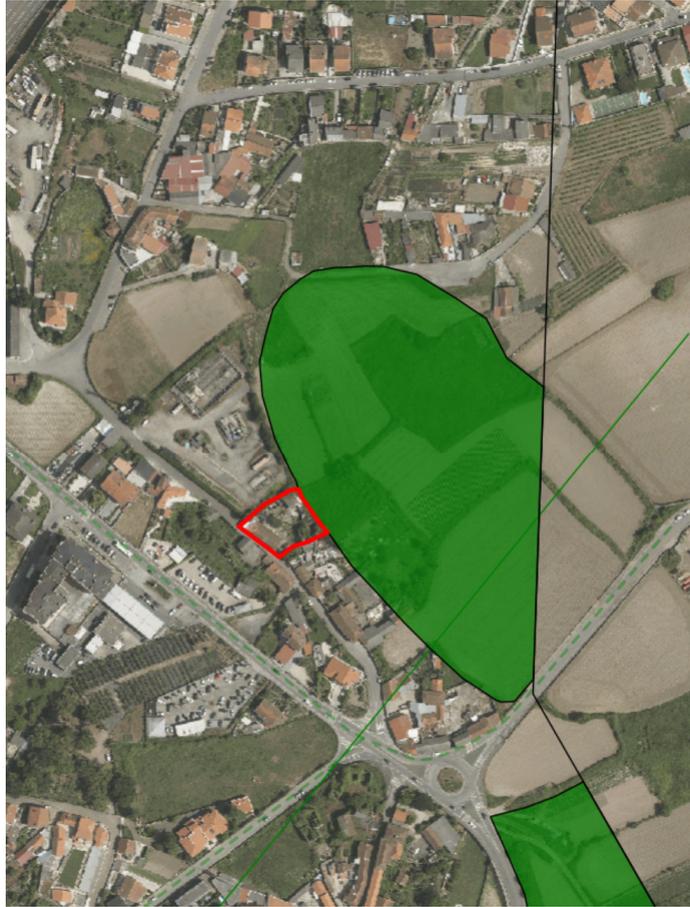


Figura 3. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

## 2. Rua de Lagielas, freguesia de Vila Nova da Telha

De acordo com o PDM em vigor, esta área encontra-se classificada como Solo Urbano, na Categoria de Áreas de Equipamentos.



Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo

No que se refere às servidões e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes sobre a área em questão apenas recai a zona 1, 2 e 2VOR da servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, conforme imagem infra. Neste caso, carece de parecer junto da ANAC, sendo que já foi confirmada tecnicamente a viabilidade de construção do projeto em desenvolvimento, em termos de cércea máxima para as novas construções (dois pisos), bem como ao nível do cumprimento das normas de ruído.



Figura 5. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

### 3. Rua de António Maria da Costa, freguesia de Moreira

De acordo com o PDM em vigor, esta área encontra-se classificada como Solo Urbano, na Categoria de Áreas de Indústria e Armazenagem.



Figura 6. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo

No que se refere às servidões e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes sobre a área em questão, apenas recai a zona 5 da servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, conforme imagem infra, que não coloca quaisquer condicionamentos à edificação e uso pretendidos.



Figura 7. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

Mais se informa que, nos últimos quatro anos, as áreas sobre as quais incide a suspensão e as medidas preventivas não foram objeto de medidas cautelares, conforme dispõe o n.º 5 do art.º 141.º do RJIGT.

## **Disposições Suspensas**

Serão suspensas as respetivas disposições regulamentares referentes a classificação do solo como aglomerado rural (art.º 44.º-A e 44.º-B) e as disposições relativas à salvaguarda patrimonial, presentes nos art.º 20.º e 21.º, para o caso de Ardegães, as disposições referentes à classificação como áreas de equipamentos (art.º 61.º e 62.º), para o caso das Lagielas, bem como as disposições da classificação com áreas de indústria e armazenagem (art.º 65.º e 66.º), para o caso na área de acolhimento empresarial da Maia I.



## **Texto das Medidas Preventivas**

De acordo com o Art.º 126.º, n.º 7, do RJIGT, a suspensão implica obrigatoriamente o estabelecimento de Medidas Preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração do Plano Municipal, para a área em causa, o qual deverá estar concluído no prazo em que vigorarem as medidas preventivas.

Quanto ao procedimento de elaboração, revisão ou alteração do PDM, encontra-se em curso a 2.ª revisão, sendo desnecessário despoletar qualquer novo procedimento. No âmbito deste processo, a proposta de qualificação funcional do solo enquadra já esta situação, propondo a classificação como Solo Urbano - espaços urbanos de baixa densidade.

Assim, apresenta-se, de seguida, o texto a constar das medidas preventivas a publicar em Diário da República.

### **Artigo 1.º**

#### **Objetivos**

A suspensão parcial do PDM e o respetivo estabelecimento de medidas preventivas visa viabilizar as operações urbanísticas correspondentes a habitação pública, destinada a arrendamento apoiado ou arrendamento acessível, com o principal objetivo de salvaguardar as carências detetadas ao nível de habitação pública e a custos controlados.

### **Artigo 2.º**

#### **Âmbito Territorial**

1. As áreas objeto de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, delimitadas nas plantas anexas, situam-se na Rua de Ardegães, freguesia de Águas Santas, Rua de Lagielas, freguesia de Vila Nova da Telha, e Rua de António Maria da Costa, freguesia de Moreira.
2. São suspensas as respetivas disposições regulamentares referentes a classificação do solo como aglomerado rural (art.º 44.º-A e 44.º-B) e as disposições relativas à salvaguarda patrimonial, presentes nos art.º 20.º e 21.º, para o caso de Ardegães, as disposições referentes à classificação como áreas de equipamentos (art.º 61.º e 62.º), para o caso das Lagielas, bem como as disposições da classificação com áreas de indústria e armazenagem (art.º 65.º e 66.º), para o caso na área de acolhimento empresarial da Maia I.

### **Artigo 3.º**

#### **Âmbito Material**

1. São proibidas todas as seguintes ações a seguir indicadas, com exceção de operações urbanísticas desde que destinadas a habitação pública ou a custos controlados, que tenham como finalidade o arrendamento apoiado ou o arrendamento acessível, cujos projetos de execução já foram alvo de candidatura no âmbito do 1.º Direito;
  - a. Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;
  - b. Trabalhos de remodelação de terrenos;
  - c. Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;
  - d. Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

### **Artigo 4.º**

#### **Âmbito Temporal**

As medidas preventivas vigoram pelo prazo de 2 anos, podendo ser prorrogadas por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da 2.ª revisão ao PDM.

### **Artigo 5.º**

#### **Entrada em vigor**

As presentes normas entram em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.



## **Plantas com a delimitação das áreas objeto de suspensão parcial**