



# Proposta de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas preventivas

**PARECER DA CCDR-NORTE, I.P.**

**Emitido nos termos do n.º 3 do art.º 126.º e do n.º 2 e 3 do  
art.º 138.º do Regime Jurídico dos Instrumento de Gestão  
Territorial (RJIGT), na sua redação atual**

AGOSTO 2024

## Introdução

A Câmara Municipal da Maia (CMM), através de e-mail com data de 3 de julho de 2024, vem solicitar à CCDR-Norte, I.P. a emissão de parecer para a suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia (PDMM) e estabelecimento de medidas preventivas, na Rua de Ardegães, freguesia de Águas Santas, Rua das Lagielas, freguesia de Vila Nova da Telha e Rua António Maria da Costa, freguesia de Moreira, ao abrigo do n.º 3 do art.º 126.º e n.º 3 do art.º 138.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação.

A aprovação da proposta de suspensão parcial do PDMM e estabelecimento de medidas preventivas foi aprovada pelo executivo municipal, em reunião ordinária realizada em 1 de julho de 2024.

## Análise

De acordo com o RJIGT, 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 126.º, do RJIGT.

Refere o município que, a atual situação de mercado imobiliário, no setor da habitação, seja por ausência de oferta, seja pelos atuais preços da habitação e do valor das rendas praticados, sobretudo em municípios do litoral - como é o caso da Maia - levam a que seja necessário reforçar a política pública de habitação por parte do município. A proposta de suspensão parcial apresentada, visa acautelar a concretização da candidatura do Município da Maia ao programa 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, para financiamento, com acesso aos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), que permitam salvaguardar uma maior capacidade de resposta do município à disponibilização de fogos habitacionais para a população carenciada do concelho, através da construção de habitação social nos prédios localizados nas três ruas suprarreferidas.

Nos locais referidos na Introdução, o PDM em vigor, prevê na sua Planta de Ordenamento, uma qualificação de solo que não permite a execução de construção de habitação social pretendida, sendo que, para a Rua de Ardegães o PDM insere o solo na categoria de Solo Rural - Aglomerado Rural, na Rua de Lagielas em Solo Urbano - Áreas de Equipamentos e na Rua de António Maria da Costa em Solo Urbano

– Áreas de Indústria e Armazenagem. Os terrenos alvo da presente pretensão nas três localizações referidas, são propriedade do Município da Maia.

As localizações referidas não foram alvo de medidas preventivas nos últimos quatro anos, dando-se assim cumprimento ao n.º 5 do art.º 141.º do RJIGT.

Encontra-se em curso a 2.ª revisão ao PDMM, que face à última versão da proposta de plano, levada à última reunião da Comissão Consultiva em 29 de fevereiro de 2024 e objeto de parecer da CCDR-Norte, I.P. em 2 de julho de 2024, permite confirmar que se propõe para as três localizações atrás referidas, a inserção em Solo Urbano – Espaço Urbano de Baixa Densidade, admitindo-se desta forma a finalidade/uso em apreço (habitação social).

Face à urgência em avançar imediatamente com a concretização da execução dos trabalhos de construção (cuja conclusão tem que acontecer até Março de 2026 tendo em conta os prazos definidos pelo programa do 1.º Direito) aliado ao facto de existirem situações habitacionais bastante precárias dos agregados familiares referentes às comunidades desfavorecidas visadas, impõe-se o seguimento célere dos processos de execução de novas habitações, pelo que considera o Executivo Municipal, não ser possível aguardar o término do procedimento de revisão do PDM, sob pena de fazer perigar a prossecução dos interesse públicos em presença (necessidade de habitação). Assim, a Câmara Municipal entende ser de recorrer à figura da suspensão do Plano Diretor Municipal que compreenda o estabelecimento de medidas preventivas, como sendo a opção a tomar face ao carácter de excecionalidade que resulta da carência habitacional existente no concelho.

O enquadramento da proposta tendo por base o art.º 126.º do RJIGT, apresenta-se assim cumprido, no sentido em que se admite, face à fundamentação apresentada e aqui reproduzida, a existência de circunstâncias excecionais que permitem proceder à suspensão parcial do PDM e decretar consequentemente o estabelecimento de medidas preventivas, cujo teor se apresenta em seguida:

#### *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*

*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.*

### *Artigo 3.º*

#### *Âmbito Material*

*1. São proibidas todas as seguintes ações, 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:*

- 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.*

*2. Às operações urbanísticas a promover nas áreas objeto de suspensão parcial do PDM da Maia na Rua das Lagielas e na Rua António Maria da Costa aplicam-se, com as devidas adaptações, os regimes de edificabilidade estabelecidos para as respetivas categorias e subcategorias de espaço estabelecidas, designadamente ao nível dos parâmetros urbanísticos definidos, sem prejuízo da concretização de uso correspondente a habitação pública ou a custos controlados, para arrendamento apoiado e/ou arrendamento acessível.*

*3. Às operações urbanísticas a promover na área objeto de suspensão parcial localizada na Rua de Ardegães aplica-se um índice máximo de utilização de 0,80 e um índice máximo de impermeabilização de 75%, sendo admissível uma altura máxima da fachada de 7 metros para as construções, correspondente a um n.º de pisos até dois pisos, inclusive.*

### *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.*

Relativamente ao artigo 1.º, recomenda-se que seja revista a redação do mesmo, uma vez que as medidas preventivas devem especificamente, proibir, limitar ou sujeitar a parecer (como prevê o RJIGT no seu art.º 134.º), pelo que se sugere que se adote uma redação que refira que se limita as operações urbanísticas a realizar, como sendo aquelas que correspondem somente à concretização de habitação social.

No artigo 2.º, e no que toca à sua redação, deverá ser incluída a referência às normas do atual PDM em vigor que ficam suspensas na área objeto da suspensão.

No artigo 3.º deverá ser reformulado o n.º 1 no sentido de prever que são proibidas todas as ações a seguir indicadas, com exceção das operações urbanísticas necessárias à concretização da 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 candidaturas no âmbito do 1º Direto - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

Também no artigo 3.º devem ser retirados o n.º 2 e 3, uma vez que a Câmara Municipal não deliberou instituir normas provisórias, nos termos do art.º 135.º do RJIGT.

Os artigos 4.º e 5.º estão em conformidade com o previsto no RJIGT.

## Conclusão

Face ao exposto, é entendimento da CCDR-Norte, I.P., que se encontram reunidas as condições para a emissão de parecer favorável condicionado à reformulação das medidas preventivas nos moldes supra expostos, nos termos do n.º 3 do art.º 126.º e no n.º 1 a 3 do art.º 138.º do RJIGT.

Porto e CCDR-Norte, I.P., 07 de agosto de 2024