



**PARTE DE ATA EM MINUTA DA 4.ª SESSÃO ORDINÁRIA DA
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DA MAIA**

PARTE DE ATA EM MINUTA DA 4.ª SESSÃO ORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DA MAIA REALIZADA NO DIA 26 DE SETEMBRO DO ANO DE 2024, NESTA PARTE, FOI APROVADO:

Assunto: "3.13 Aprovação da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas, na Rua de Ardegães, freguesia de Águas Santas, Rua das Lagueiras, freguesia de Vila Nova da Telha, e Rua António Maria da Costa, freguesia de Moreira - para deliberação"

Intervenções: Não se registaram intervenções.

Deliberação: Aprovada por unanimidade.

ESTÁ CONFORME O ORIGINAL

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DA MAIA, em 27 de setembro de 2024.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL,

ANTÓNIO GONÇALVES BRAGANÇA FERNANDES



Agenda, próxima reunião de
Assembleia Municipal.

B34
05.09.24

S-12469/2024

Exmo Senhor Presidente da
Assembleia Municipal da Maia
António Gonçalves Bragança Fernandes

Sua referência:	Sua comunicação de:	Nossa referência	Data
		S-12469/2024	2024/09/02

Assunto: Aprovação da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas, 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.

Por se tratar de matéria da competência da Assembleia Municipal, venho pelo presente ofício remeter a V.ª Ex.ª a deliberação tomada na 24.ª reunião de Câmara Ordinária de 02/09/2024, nos termos em referência e respetivos documentos em anexo, tendo em vista o seu agendamento em sede de reunião do órgão deliberativo do Município.

Aproveito o ensejo para apresentar a V. Exa. os meus melhores cumprimentos e os protestos da minha mais elevada consideração.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,

(ANTÓNIO DOMINGOS DA SILVA TIAGO)

MAIA

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

PR. DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 4470-202 MAIA
TEL 229 408 600 FAX 229 490 170 email@cm-maia.pt www.cm-maia.pt



Parte da 24.ª Ata em Minuta

(Ponto 9 pág. 1 a 33 da Ordem do Dia)

PARTE DE ATA EM MINUTA DA 24.ª REUNIÃO, ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 02 DE SETEMBRO DE 2024, NESTA PARTE, FOI APROVADO EM MINUTA, NO FINAL DA REUNIÃO.

Assunto: "Aprovação da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas, 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, conforme delimitação constante das plantas anexas"

Deliberação: Conhecimento do parecer favorável da CCDRN à proposta de suspensão do PDM da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, bem como aprovação final da proposta de suspensão do PDM e estabelecimento de medidas preventivas, que se anexam, por unanimidade; 2. Envio para a Assembleia Municipal para aprovação, cumprindo as formalidades previstas na alínea b), do n.º 1, do artigo 126.º, bem como o n.º 1 do art.º 137.º, ambos do RJIGT, após o qual se enviará para publicação e depósito.

Apresentação à Assembleia Municipal nos termos e para os efeitos previstos na alínea b), do n.º 1, do artigo 126.º, bem como o n.º 1 do artigo 137.º, ambos do RJIGT.

ESTÁ CONFORME O ORIGINAL.

Unidade Apoio aos Órgãos Autárquicos, 03/09/2024

A Chefe da Unidade Orgânica,

Marisa Gisela Soares das Neves

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA
GABINETE DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS
UNIDADE DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS

CR. DO DO UTO 30551 - PAV. DE SERVIÇOS - 4700-021 MAIA
TEL. 228 408 509 FAX 228 408 511 - gisela@cmmaia.pt - www.cmmaia.pt



Ponto n.º 9

Resumo da Proposta

Registo/ NIPG: Reg.: 30766/2024 NIPG: 30041/24

Data: 2024/06/14

Assunto: Aprovação da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia 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, conforme delimitação constante das plantas anexas.

Pelouro: Planeamento Territorial

Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento Territorial

Cabimento Orçamental: Não Aplicável Número Compromisso -

Apreciação Jurídica Sim

Enquadramento na Lei do Orçamento de Estado: Não Aplicável

Cumprimento do RGPD: Não Aplicável

À Câmara para: Deliberação

Norma Habilitante: alínea b), do n.º 1, do art.º 126, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)

Proposta de Deliberação: 1. Conhecimento do parecer favorável da CCDRN à proposta de suspensão do PDM da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, bem como aprovação final da proposta de suspensão do PDM e estabelecimento de medidas preventivas, que se anexam; 2. Envio para a Assembleia Municipal para aprovação, cumprindo as formalidades previstas na alínea b), do n.º 1, do artigo 126.º, bem como o n.º 1 do art.º 137.º, ambos do RJIGT, após o qual se enviará para publicação e depósito.

Remessa à Assembleia Municipal: Sim, para Deliberação

Norma Habilitante: alínea b), do n.º 1, do artigo 126.º, bem como o n.º 1 do art.º 137.º, ambos do RJIGT

Anexos da proposta: Parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte e Fundamentação da Suspensão Parcial ao PDM e estabelecimento de medidas preventivas.

Observações: Clique ou toque aqui para introduzir texto.

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

PR. DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 4470-202 MAIA
TEL. 229 408 600 FAX 229 490 170 geral@cm-maia.pt www.cm-maia.pt



NIPG n.º: 30041/24

registo n.º: 30766/2024

requerente: MARCIA ALEXANDRA SOARES BATISTA

assunto: SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM E ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS PARA A RUA DE ARDEGÃES, ÁGUAS SANTAS, RUA DAS LAGIELAS, VILA NOVA DA TELHA E RUA ANTÓNIO MARIA DA COSTA, MOREIRA

data de abertura: 2024/06/14

parecer n.º:

2024/06/14

2

Exmo. Sr. Chefe de Diretor do DST,

Arq.º Francisco Cunha,

Na sequência da deliberação tomada pelo Executivo Municipal, na 19.ª reunião ordinária, realizada a 1 de julho de 2024, quanto à aprovação da proposta de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia 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 disposto nos artigos 126.º e 134.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, informa-se que foi encaminhado o assunto à CCDRN – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte para efeitos de emissão de parecer nos termos do disposto nos n.º 3 e seguintes do art.º 126.º e dos n.ºs 1 e seguintes do art.º 138.º do já referido diploma legal.

Neste sentido, foi rececionado o ofício da CCDRN, com a referência n.º OF_DGTC_DT_8791/2024, IGT_7/2024, com o parecer favorável condicionado à proposta de suspensão ao PDM da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, cuja cópia se anexa.

despachos:

Concordo com a presente informação, a qual se remete à consideração superior.

O Técnico : Francisco Cunha

Data: 14-08-2024 18:27:07

Login: cunha

2

*vist. de acordo com
informação técnica prestada.
Proceda-se em conformidade*

16.08.2024

Chefe de Divisão,
Joana Calvet
Data: 14-08-2024
Login: jcalvet - 163131

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA
DEPARTAMENTO DE SUSTENTABILIDADE TERRITORIAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

PRACA DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 447-006114
TEL: 229-408 200 FAX: 229 418 417 gers@cmma.gov.pt www.cmma.gov.pt

1



Em síntese, releva do conteúdo do parecer recebido, que "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.

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. "

Assim, na sequência da reformulação das medidas preventivas nos termos do parecer emitido pela CCDRN, considera-se que está o processo em condições de ser submetido à aprovação pela Assembleia Municipal, órgão competente para a aprovação da suspensão e estabelecimento de medidas preventivas dos planos municipais de ordenamento do território, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal, conforme alínea b), do n.º 1, do artigo 126.º, bem como o n.º 1 do art.º 137.º, ambos do RJIGT.

Face ao exposto, coloca-se à consideração superior, o envio da proposta de suspensão e estabelecimento de medidas preventivas ao Executivo Municipal para:



1. Conhecimento do parecer favorável da CCDRN à proposta de suspensão do PDM da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, bem como aprovação final da proposta de suspensão do PDM e estabelecimento de medidas preventivas, que se anexam;
2. Envio para a Assembleia Municipal para aprovação, cumprindo as formalidades previstas na alínea b), do n.º 1, do artigo 126.º, bem como o n.º 1 do art.º 137.º, ambos do RJIGT, após o qual se enviará para publicação e depósito.

À consideração superior.

data: 2024/08/14

o técnico: Joana Calvet

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA
DEPARTAMENTO DE SUSTENTABILIDADE TERRITORIAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

PRAÇA DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 4474-508 MAIA
TEL 229 408 600 FAX 229 419 411 gais@cmma.pt www.cmma.pt



Exmo. Sr.
Presidente da Câmara Municipal da Maia
Câmara Municipal - Maia
Praça Doutor José Vieira de Carvalho
4470-202 MAIA

Sua referência

Sua comunicação
03-07-2024

Nossa referência
OF_DGTC_DT_8791/2024
IGT_7/2024

Assunto|Subject 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 3 do art.º 138.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação atual.

Serve o presente ofício para dar conhecimento a V.ª Exa. do parecer favorável condicionado emitido sobre a proposta identificada em epígrafe, nos termos 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), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na sua atual redação.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora de Unidade de Ordenamento do Território, Conservação da
Natureza e Biodiversidade

Alexandra Cabral

Anexos: Anx_20341/2024 - Parecer da CCDR-Norte



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



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

- Rua de Ardegães, freguesia de Águas Santas;
- Rua de Lagielas, 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 (Extra-to) 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 caráter 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 Lagieiras, 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 cêrcea 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



 Área a Suspender e Sujeitar a Medidas Preventivas

MMAI
DEPARTAMENTO DE
SUSTENTABILIDADE
TERRITORIAL

Título:
Suspensão do PDM e Estabelecimento de Medidas Preventivas
Sub-título:
Rua Antonio Maria Costa - AE Maia I

DIVISÃO DE
PLANIFICAMENTO

Coordenação:
Projecto:
Desenho:
Colaboração:

Freguesia:
Moreira



Ponto 3.13
Página 31 de 33
1:10 000

dados: ETRS
Elevações referidas: GRS
Projeção cartográfica:
Transversa de Mercator
Cartografia Base: Ortofoto: R

Processo:
PDM_Susp.
Folha:
1/1
Data:
Mar. 2024



 Área a Suspender e Sujeitar a Medidas Preventivas

dados: ETRS
Escala de referência: GRS
Projeção cartográfica:
Transversa de Mercator
Coordenadas UTM: 30TQJGK



DEPARTAMENTO DE
SUSTENTABILIDADE
TERRITORIAL

Título:
Suspensão do PDM e Estabelecimento de Medidas Preventivas
Sub-título:
Rua de Ardegães - Ardegães

Freguesia:
Águas Santas



Processo:
PDM_Susp.
Folha:
1/1
Data:
Mar. 2024

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO

Coordenação:

Projecto:

Desenho:

Colaboração:

Ponto 3.13
Página 32 de 33



 Área a Suspender e Sujeitar a Medidas Preventivas

M1111

DEPARTAMENTO DE
SUSTENTABILIDADE
TERRITORIAL

**DIVISÃO DE
DESENVOLVIMENTO**

Título:
Suspensão do PDM e Estabelecimento de Medidas Preventivas
Sub-título:
Rua de Lagielas - Lagielas

Coordenação:

Projecto:

Desenho:

Colaboração:

Freguesia:
Vila Nova da Telha



Processo:
PDM_Susp.
Folha:
1/1
Data:
Mar. 2024

Ponto 3.13
Página 33 de 33