



Fundamentação da

Suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas

- Rua Manuel Assunção Falcão, freguesia do Castelo da Maia
- Travessa da Anta, freguesia do Castelo da Maia
- Rua Sem Nome 2010, freguesia de Pedrouços



Índice

Enquadramento.....	3
Fundamentação da suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas.....	3
Prazo de Suspensão e Medidas Preventivas.....	6
Incidência territorial da suspensão	7
Disposições Suspensas.....	13
Texto das Medidas Preventivas.....	14



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, incumbe



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 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 do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana e o município, em setembro de 2023, que mantém o mesmo número de soluções habitacionais, com alterações apenas nos tipos adotados.

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 está a desenvolver todos os esforços para candidatar o maior número possível de projetos ao 1.º Direito. Contudo, tem-se defrontado com barreiras que condicionam a célere apresentação e aprovação das candidaturas por parte do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, designadamente a respeitante aos usos admitidos no regulamento do PDM em vigor para determinadas categorias de solo patentes na Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo, como sejam as categorias em espaços de atividades económicas, quer sejam áreas de atividades terciárias, quer sejam ainda áreas de indústria e armazenagem, bem como em áreas de equipamentos.

Concretamente, no quadro seguinte sistematiza-se as três 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	Espinhosa	Rua Manuel Assunção Falcão	Castêlo da Maia	Áreas de Indústria e Armazenagem	Espaços Habitacionais
2	Anta	Travessa da Anta	Castêlo da Maia	Áreas de Equipamentos	Espaços Urbanos de Baixa Densidade
3	Arroteia	Rua sem nome 2010	Pedrouços	Áreas de Atividades Terciárias	Espaços Centrais

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 – Qualificação Funcional do Solo, enquadra as atuais pretensões, há a necessidade de avançar imediatamente, com um procedimento de dinâmica do PDM, com recurso à suspensão parcial do PDM, de modo a permitir o uso habitacional, quando os edifícios se destinem 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 responderá 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.

Prazo de Suspensão e Medidas Preventivas

O prazo da suspensão e medidas preventivas vigorará por um prazo de 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

As áreas a abranger pela suspensão parcial do PDM da Maia situam-se nas seguintes localizações:

- Rua Manuel Assunção Falcão, freguesia do Castelo da Maia;
- Travessa da Anta, freguesia do Castelo da Maia;
- Rua Sem Nome, 2010, freguesia de Pedrouços.

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

1. Rua Manuel Assunção Falcão, freguesia do Castelo da Maia

De acordo com o PDM em vigor, esta área encontra-se classificada como Solo Urbano, na Categoria de Espaços de Atividades Económicas, subcategoria de Áreas de Indústria e Armazenagem, conforme imagem infra.

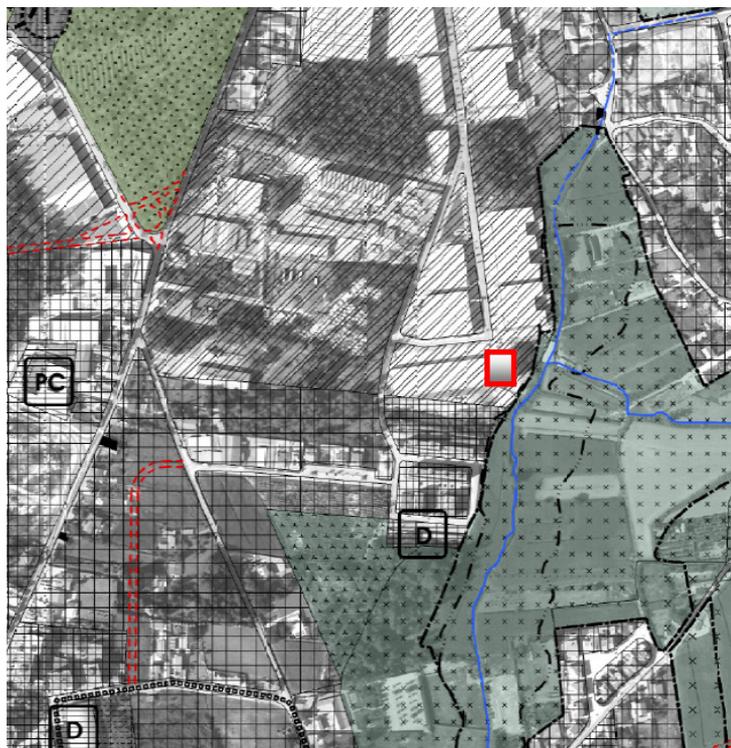


Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo

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 7 da servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, conforme imagem infra.

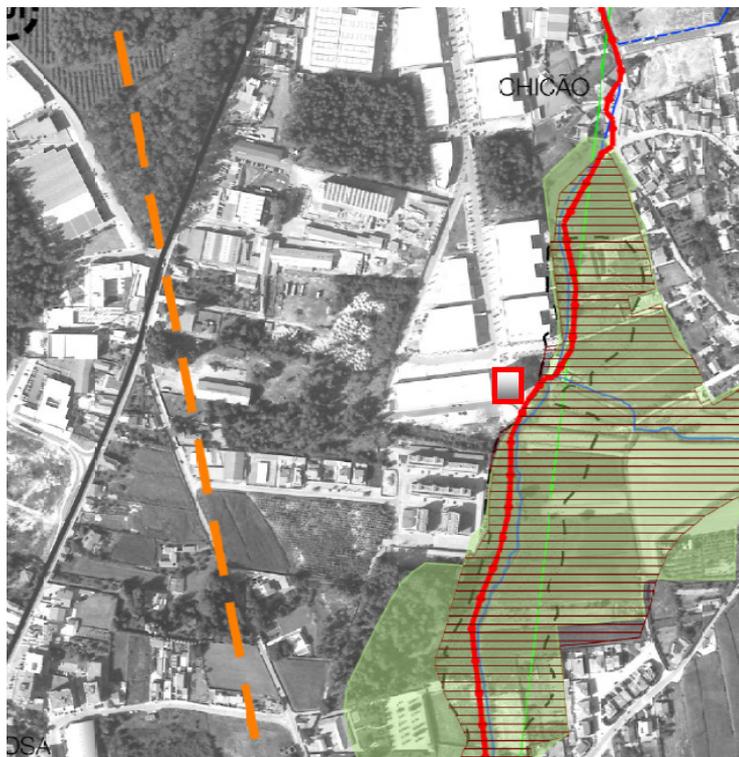


Figura 2. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

2. Travessa da Anta, freguesia do Castelo da Maia

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

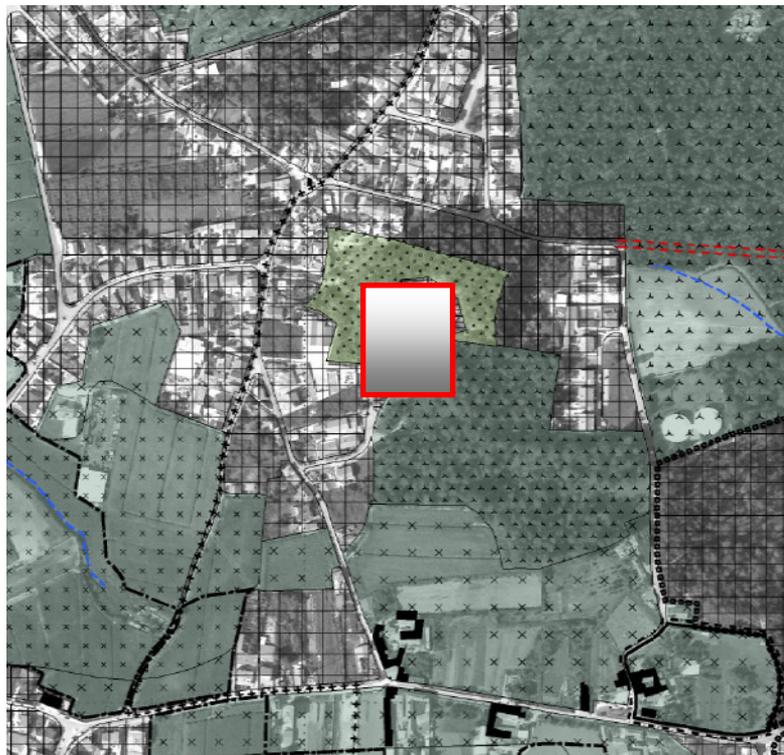


Figura 3. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo

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 6 da servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, e infraestrutura, correspondente a marco geodésico, conforme imagem infra.

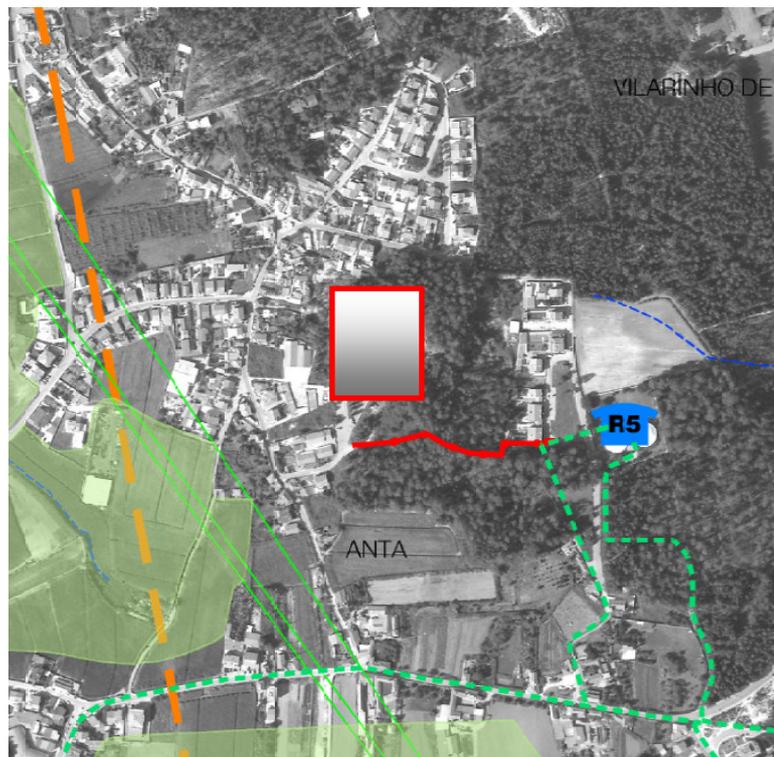


Figura 4. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

3. Rua Sem Nome 2010, freguesia de Pedrouços

De acordo com o PDM em vigor esta área encontra-se classificada como Solo Urbano, na Categoria de Áreas de Atividades Terciárias, integrando a UOPC. 6.10 – Lugar da Arroiteia, freguesia de Pedrouços, conforme imagem infra.

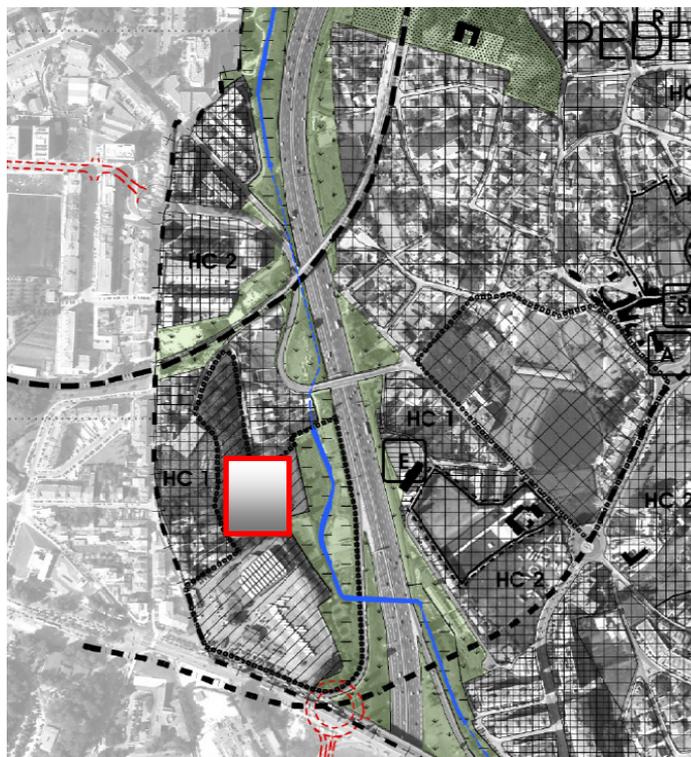


Figura 5. Extrato da Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional do Solo

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 7 da servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro.

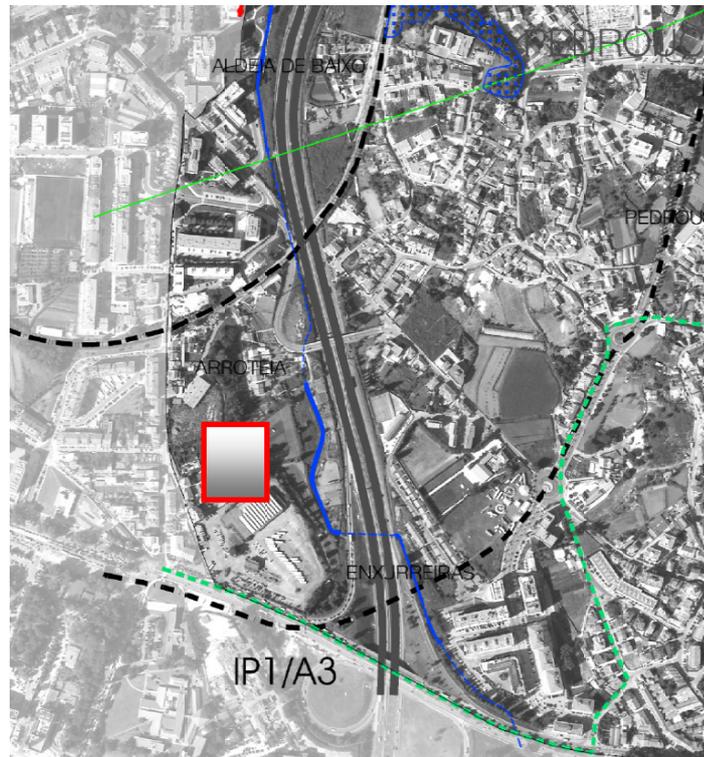


Figura 5. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

Como já referido, as pretensões não têm enquadramento no PDM em vigor - classificado como Solo Urbano e qualificado como Áreas de Indústria e Armazenagem, como áreas de Atividades Terciárias e como áreas de equipamentos, todas categorias de solo que não admitem o uso habitacional.

Mais se informa que, nos últimos quatros anos, as áreas sobre as quais recaem 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, para cada um dos casos, as respetivas disposições regulamentares referentes a classificação do solo como áreas de indústria e armazenagem, como áreas de atividades terciárias e como áreas de equipamentos.

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 ao PDM, sendo desnecessário despoletar qualquer novo procedimento. No âmbito deste processo, a proposta de qualificação funcional do solo enquadra já estas situações, propondo a classificação do solo como espaços habitacionais, espaços urbanos de baixa densidade e espaços centrais, categorias de solo que admitem o uso habitacional.

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 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 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 Manuel Assunção Falcão, freguesia do Castelo da Maia, na Travessa da Anta, freguesia do Castelo da Maia, e na Rua Sem Nome, 2010, freguesia de Pedrouços.

Artigo 3.º

Âmbito Material

1. São proibidas todas as seguintes ações, com exceção de operações urbanísticas desde que destinadas a habitação pública 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 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 a custos controlados, para arrendamento apoiado ou arrendamento acessível.

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.