



Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de Medidas Preventivas

PARECER DA CCDR-NORTE, I.P.

**Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do art.º 138º
do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual
redação**

INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal da Maia (CMM) remeteu à CCDR-Norte, I.P. a documentação para emissão de parecer previsto no n.º 3 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no âmbito do procedimento de Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Maia (PDMM) e estabelecimento de Medidas Preventivas.

ANTECEDENTES

O PDMM foi publicado na 2ª Serie do Diário da República (DR) através do Aviso n.º 2383/2009, de 26 de janeiro, tendo ainda sido objeto de correções materiais, alterações por adaptação, retificações e alterações.

PROPOSTO

A CMM, na sua reunião camarária de 06 de novembro de 2023, deliberou proceder à Suspensão Parcial do PDMM e ao estabelecimento de Medidas Preventivas.

Por parte da CMM foi apresentado extrato da deliberação de CMM e respetiva fundamentação e, de acordo com a mesma, foi deliberado determinar a suspensão parcial do PDMM em 3 zonas do concelho, zonas estas delimitadas em planta, e estabelecer Medidas Preventivas, nos termos do art.º 134º do RJIGT.

De acordo com o n.º 7 do artigo 126º do RJIGT, a suspensão prevista nas alíneas b) e c) do n.º 1 implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração de plano municipal para a área em causa, em conformidade com a deliberação tomada, o qual deve estar concluído no prazo em que vigorem as medidas preventivas. No caso em apreço, a CMM enquadra o pedido no processo de revisão do PDMM em curso, e no qual será integrada a alteração necessária fundamentando, assim, a desnecessidade de deliberar novo processo, pelo que se entende que, do ponto de vista de instrução, está correto.

Além disso, importa ressaltar que no âmbito deste processo as áreas objeto de alteração enquadram já a presente pretensão, tendo sido classificadas como Solo Urbano em sede de revisão do PDMM.

Para este efeito, foi apresentada a proposta de suspensão e a delimitação das áreas a suspender do PDMM, bem como redação das Medidas Preventivas, o que do ponto de vista de instrução, está correto.

Depois de analisados os elementos apresentados, a proposta de suspensão em causa baseia-se no seguinte:

Na fundamentação apresentada é referido, entre outros aspetos, que 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 (RJAL), aprovado em anexo à Lei n.º 75/2073, de 72 de setembro, dispondo de atribuições nos diversos domínios, nomeadamente na habitação, conforme o disposto na alínea h) do n.º 2, do referido artigo.

Refere ainda o seguinte:

“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 7.0 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 2027, define a programação estratégica das soluções habitacionais a apoiar no programa l.º Direito, para 757 agregados familiares, correspondentes a 7.795 pessoas, que vivem em condições indignas no Município.”.

Mais refere que, recentemente, depois da configuração do contrato de mandato, a CMM considerou imprescindível promover a atualização da Estratégia Local da Habitação (ELH), e avançar com o primeiro aditamento ao Acordo de Colaboração, essencialmente prevendo um acréscimo das soluções de nova construção de habitação social, atendendo às dificuldades do mercado de arrendamento na Maia e reduzindo o número de soluções habitacionais de arrendamento para subarrendamento, entre outras alterações, conforme primeiro aditamento à ELH 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 03 de julho de 2023).

A CMM salienta o novo acordo celebrado entre o IHRU - Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana e o Município, em setembro de 2023, que mantém o número de soluções habitacionais, com alterações apenas nos tipos adotados.

A CMM refere ainda que o Município está a desenvolver todos os esforços para candidatar o maior número possível de projetos ao Programa de Apoio ao Acesso à Habitação "1º Direito", defrontando-se com barreiras que condicionam a célere apresentação e aprovação das candidaturas por parte do IHRU, designadamente a respeitante aos usos admitidos no regulamento do PDMM 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 áreas de indústria e armazenagem, bem como em áreas de equipamentos.

No sentido do atrás mencionado, vem a CMM referir, ainda, o seguinte:

"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 1º 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."

ANÁLISE

No que se refere às Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP) identificadas na Planta de Condicionantes sobre as áreas em questão, importa deixar claro que, independentemente da Suspensão do Parcial do PDM, todas as SRUP, se mantêm em vigor.

De acordo com o nº 4 do art.º 134º do RJIGT, as medidas preventivas propostas podem consistir na proibição, na limitação ou na sujeição a parecer vinculativo das seguintes ações:

“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.”

O proposto pela CMM, a este nível, consiste no seguinte:

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, 2070, 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.

Daqui se conclui que a CMM optou pela figura da limitação a ações específicas e, de acordo com os objetivos definidos, conforme disposto no n.º 4 do art.º 134º do RJIGT, ficando as demais ações proibidas.

Face à alteração dos pressupostos apresentados e, conseqüentemente, à necessidade de repensar a solução ao nível do ordenamento do território, conforme já acima mencionado, veio a CMM sujeitar a parecer da CCDR-Norte, I.P., ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a proposta de suspensão parcial do PDMM, bem como sujeitar a parecer o estabelecimento de medidas preventivas com base no n.º 1 do art.º 138º do mesmo diploma legal.

Face à relatada urgência e ao interesse público da disponibilização de fogos no âmbito do “1º Direito”, e à necessidade crescente de dotação do Município com habitação digna e de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, para a população carenciada, e porque efetivamente está em causa habitação pública a custos controlados, para arrendamento apoiado ou arrendamento acessível, a CMM vem argumentar e sustentar a suspensão por 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).

Refere ainda que a presente suspensão decorre do facto de se verificarem circunstâncias excecionais, resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no Plano, conforme alínea b) do n.º 1 do art.º 126º do RJIGT.

Importa ainda referir que, de acordo com a fundamentação apresentada, e tendo por base o disposto no n.º 5 do art.º 141º do RJIGT, as áreas em causa não foram objeto de Medidas Preventivas nos últimos 4 anos.

Após apreciação da fundamentação apresentada, entende-se que se encontram cumpridos os procedimentos necessários para a suspensão parcial do PDMM, bem como o estabelecimento das medidas preventivas propostas.

Sendo a solução distinta e urgente, como é referido, é óbvio que se torna importante a definição de medidas preventivas por forma a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer, ou tornar mais onerosa, a alteração do PDMM para este território, nomeadamente pelo facto de já estar estabilizada a opção de qualificação do solo em sede de revisão do PDMM.

CONCLUSÃO

Em face do exposto, e reunidas que estão as condições necessárias e previstas, emite-se Parecer favorável, tendo por base o n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do art.º 138º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

Porto e CCDR-Norte, I.P., 17 de novembro de 2023