



Parte da 33.ª Ata em Minuta

(Ponto 13 pág. 1 a 30 da Ordem do Dia)

PARTE DE ATA EM MINUTA DA 33.ª REUNIÃO, ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 04 DE DEZEMBRO DE 2023, NESTA PARTE, FOI APROVADO EM MINUTA, NO FINAL DA REUNIÃO.

Assunto: "Aprovação da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal e estabelecimento de medidas preventivas, para a Rua Manuel Assunção Falcão, freguesia do Castelo da Maia, a Travessa da Anta, freguesia do Castelo da Maia e na Rua Sem Nome, 2010, freguesia de Pedrouços, conforme delimitação constante das plantas anexas"

Deliberação: Aprovação da proposta, por unanimidade, dando 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.

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

ESTÁ CONFORME O ORIGINAL.

Unidade Apoio aos Órgãos Autárquicos, 05/12/2023

A Chefe da Unidade Orgânica,

Marisa Gisela Soares das Neves



Ponto n.º 13

Resumo da Proposta

Registo/ NIPG: Reg.: 40119/2023 NIPG: 39233/23

Data: 21/11/2023

Assunto: Aprovação da suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, para a Rua Manuel Assunção Falcão, freguesia do Castelo da Maia, a Travessa da Anta, freguesia do Castelo da Maia, e na Rua Sem Nome, 2010, freguesia de Pedrouços, conforme delimitação constante das plantas anexas.

Pelouro: Planeamento Territorial

Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento Territorial

Cabimento Orçamental: Não Aplicável Número Compromisso -

Apreciação Jurídica Não Aplicável

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 4470-2021 MAIA
TEL. 229-408.600 - FAX 229-430.170 - gera@cmmaia.pt - www.cm-maia.pt



NIPG n.º: 39233/23

registo n.º: 40119/2023

requerente: MARCIA ALEXANDRA SOARES BATISTA

assunto: SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM E ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS _ ESPINHOSA, ANTA E ARROTEIA

data de abertura: 2023/08/09

parecer n.º :

3

Exma. Sr.ª Chefe de Divisão de Planeamento Territorial, Arq.ª Joana Calvet,

Na sequência da deliberação tomada pelo Executivo Municipal, na 29.ª reunião ordinária, realizada a 6 de novembro de 2023, quanto à aprovação da proposta de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, para a Rua Manuel Assunção Falcão, freguesia do Castelo da Maia, a Travessa da Anta, freguesia do Castelo da Maia, e na Rua Sem Nome, 2010, freguesia de Pedrouços, 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_DGTU_AG_14096/2023, IGT_41/2023, com o parecer favorável à proposta de suspensão ao PDM da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, cuja cópia se anexa.

Marcia Batista; 21-11-2023 14:06:32; marciab

despachos:

Exmo. Sr. Diretor do DST,
Arq.º Francisco Cunha,
Na sequência da receção do parecer favorável da CCDRN à proposta de suspensão do PDM da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, entende-se que os mesmos estão em condições de ser aprovados e posteriormente enviados à Assembleia Municipal para aprovação nos termos propostos.
À consideração superior,

O/A Chefe de Divisão.
Joana Calvet
Data: 21-11-2023 16:07:44
Login: jcalvet

3

Concordo.
À consideração superior.

O Técnico : Francisco Cunha
Data: 21-11-2023 16:51:22
Login: cunha

4

Visto. Proceder em conformidade.
MNN
Lucilia Tiago; 22-11-2023 15:13:15; lucilia

Visto. À UAOA, para apreciação do processo, nos termos do Despacho n.º 36/2020, após o que, deve o mesmo ser agendado para reunião de Câmara.

O Presidente,
António Domingos da Silva Tiago
Data: 22-11-2023 16:06:50



Em síntese, releva do conteúdo do parecer recebido, que “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 PDM.

Em face do exposto, e reunidas que estão as condições necessárias e prevista, 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 redação.”

Assim, 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: 2023/11/21

o técnico: Márcia Batista

Marcia Batista; 21-11-2023 14:06:32; marciab

Márcia Batista

De: Antonio Geada <antonio.geada@ccdr-n.pt>
Enviado: 21 de novembro de 2023 12:38
Para: geral@cm-maia.pt; dst@cm-maia.pt
Cc: mbatista@cm-maia.pt
Assunto: OF_DGTU_AG_14096/2023 - OF_DGTU_AG_14096_2023 - Suspensão Parcial do PDMMaia e estabelecimento de Medidas Preventivas -> Ler Documento REF<OF_DGTU_AG_14096/2023>
Anexos: Anx_318852023 - Parecer CCDRN Suspensão Parcial PDM Maia.pdf; OF_DGTU_AG_140962023 - OF_DGTU_AG_14096_2023 - Suspensão Parcial do PDMMaia e estabelecimento de Medidas Preventivas.pdf
Sinal. de seguimento: Dar seguimento
Estado do sinalizador: Sinalizado

ALERTA CIBERSEGURANÇA: Este email é proveniente de origem externa. Não clique em qualquer link ou abra anexos a não ser que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

iPortalDoc®

OF_DGTU_AG_14096/2023 - OF_DGTU_AG_14096_2023 - Suspensão Parcial do PDMMaia e estabelecimento de Medidas Preventivas | OF_DGTU_AG_14096/2023 | Ofício Enviado (PDF)

Anx_31885/2023 - Parecer CCDRN Suspensão Parcial PDM Maia | Anx_31885/2023 | Anexo

Exmo. Senhor Presidente da Maia,

Relativamente ao assunto em epígrafe, para os devidos efeitos, vimos pela presente remeter em anexo o nosso ofício OF_DGTU_AG_14096/2023.

Informa-se que a documentação remetida a coberto deste e-mail não será enviada em papel, de modo a reduzir os respetivos consumos.

De acordo com o determinado no n.º 2 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, na sua redação atual, "a correspondência transmitida por via eletrónica tem o mesmo valor da trocada em suporte de papel, devendo ser-lhe conferida, pela Administração e pelos particulares, idêntico tratamento".

Sem prejuízo do endereço de correio eletrónico utilizado para este envio, solicita-se a VExas. que confirmem, junto desta CCDR-NORTE, qual(is) o(s) endereço(s) de correio eletrónico que deverá(ão) ser considerado(s) para esta troca de informação em matéria de Ordenamento do Território.

Mais se informa que qualquer comunicação com esta CCDR-NORTE, neste âmbito, deverá ser remetida em suporte digital para o endereço geral@ccdr-n.pt.

Divisão de Gestão Territorial e Urbanismo
Direção de Serviços de Ordenamento do Território



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

Data de expedição: 17-11-2023

Sua referência email de 2023-11-10	Sua comunicação 2023-11-10	Nossa referência OF_DGTU_AG_14096/2023 IGT_41/2023
--	--------------------------------------	--

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

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

Em resposta ao pedido de parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º I do art.º 138º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, relativo ao assunto em epígrafe, informamos que foi emitido parecer favorável nos termos e condições constantes no documento anexo.

Nestes termos, em anexo se envia a Vexa. o parecer desta CCDR-NORTE, IP.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora de Serviços de Ordenamento do Território

Alexandra Cabral

Anexos: Anx_31885/2023



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 I.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



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.

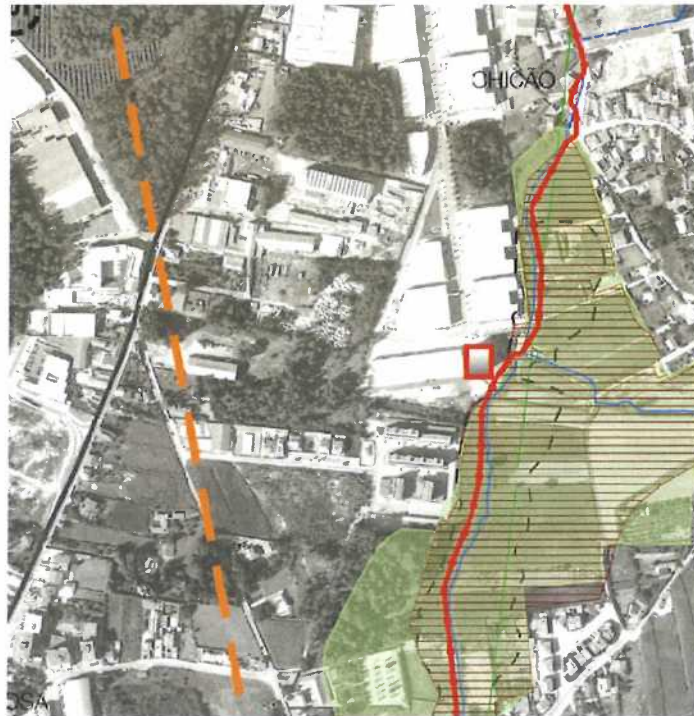


Figura 2. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

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.

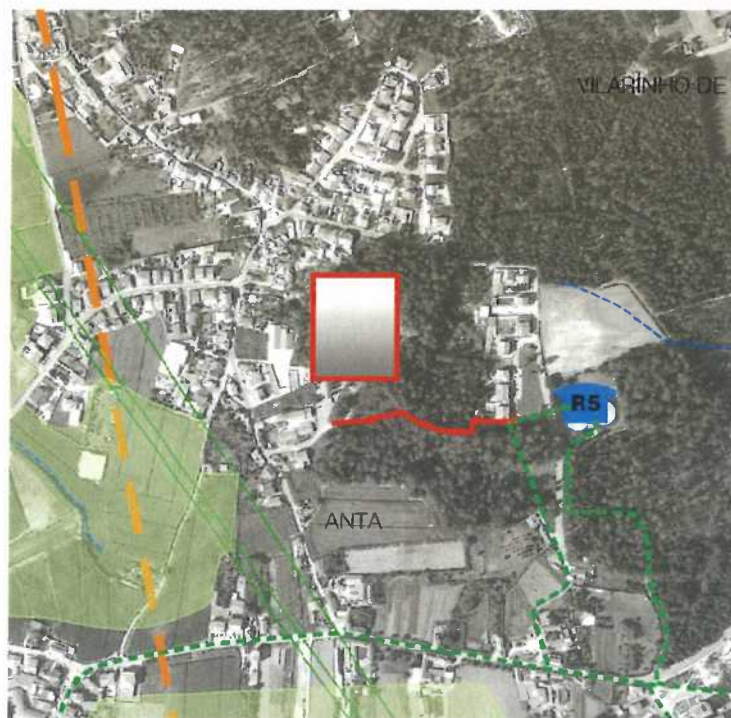


Figura 4. Extrato da Planta de Condicionantes - Síntese

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 UOPG. 6.10 – Lugar da Arroteia, 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 quatro 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.

1/3
PI:39233023.B

Processo/Registo:
Cops - Rua Manuel Assunção Falcão - Espinhosa.dwg



 Área a Suspender e Sujeitar a Medidas Preventivas



DEPARTAMENTO DE
SUSTENTABILIDADE
TERRITORIAL

Título:
Suspensão do PDM e Estabelecimento de Medidas Preventivas

Sub-título:
Rua Manuel Assunção Falcão - Espinhosa

Freguesia:
Castêlo da Maia

DIVISÃO DE
PLANEAMENTO
TERRITORIAL

Coordenação:
Aa

Projecto:
Aa

Desenho:
Aa

Colaboração:
Aa

1:5 000

Praça do Doutor José Vieira de Carvalho - 4474-006-MAIA - tel: 22 940 86 00 - fax: 22 944 43 30 - www.cm-maia.pt - e-mail: dpt@cm-maia.pt

dados: ETRS89
datum: de Lisboa - GRS80
Projeção: Transversa de Mercator
Sistema de Coordenadas: UTM
Datum: Ortofotos - GP



Processo:
PDM_Susp.
Folha:
1/3
Data:
Set. 2023
Versão 00

2/3
PI:39233/23
Processo/Registo:
Câmara Travesa da Anta - Antadivg



 Área a Suspender e Sujeitar a Medidas Preventivas

datum: ETRS89
Elevação do terreno: GRS80
Traversa de Mercator
Linha de Base: O tofofos IGP

MaiA

DEPARTAMENTO DE
SUSTENTABILIDADE
TERRITORIAL

Título:
Suspensão do PDM e Estabelecimento de Medidas Preventivas
Sub-título:
Travesa da Anta - Anta

Freguesia:
Castêlo da Maia



**DIVISÃO DE
PLANEAMENTO
TERRITORIAL**

Coordenação: Aa	Projecto: Aa	Desenho: Aa	Colaboração: Aa
--------------------	-----------------	----------------	--------------------

Praça do Doutor José Vieira de Carvalho - 4474-006 - MAIA - tel. 22 940 86 00 - fax: 22 944 43 30 - www.cm-maia.pt - e-mail: dpt@cm-maia.pt

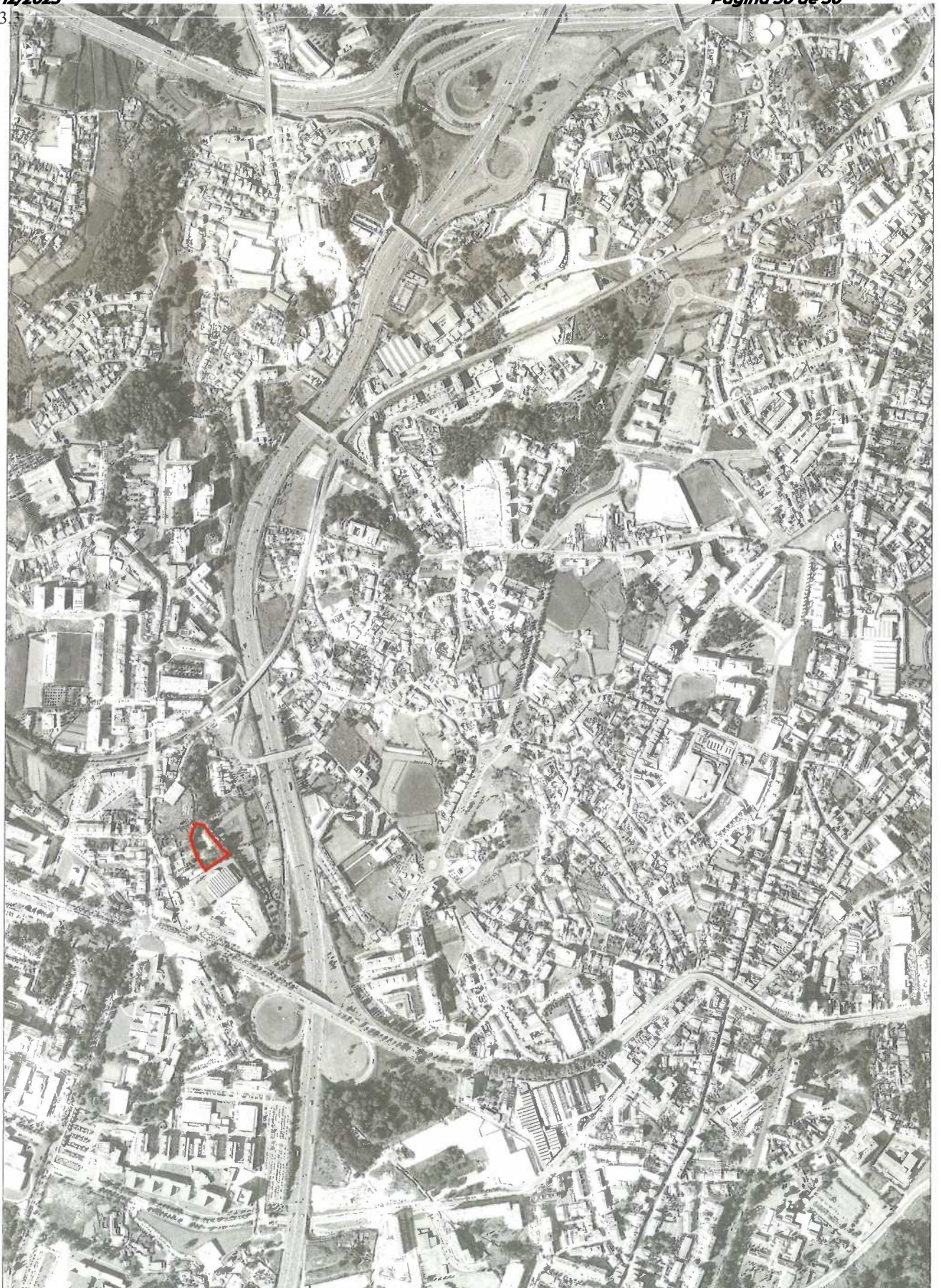
1:5 000

Processo:
PDM_Susp.
Folha:
2/3
Data:
Set. 2023
Versão 00

3/3

PI:39233833

Processo/Registo:
Rua sem nome - Arroeteia, s/n



 Área a Suspender e Sujeitar a Medidas Preventivas

datum: ETRS89
Escala de redução: GR80
Projeção: UTM (métrico)
Transverso de Mercator
Curvatura da Terra: Ovoides IGPP

maia

DEPARTAMENTO DE SUSTENTABILIDADE TERRITORIAL

Título:
Suspensão do PDM e Estabelecimento de Medidas Preventivas

Sub-título:
Rua sem nome - Arroeteia

Freguesia:
Pedrouços



Processo:
PDM_Susp.
Folha:
3/3
Data:
Set. 2023
Versão 00

DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

Coordenação:
Aa

Projecto:
Aa

Desenho:
Aa

Colaboração:
Aa

1:5 000