

Índice

1. Introdução.....	2
2. Justificação da alteração ao PDM.....	2
2.1. Objetivos.....	2
2.2. Enquadramento Legal.....	3
3. Tipologia e identificação da alteração.....	3
4. Conclusão.....	10

1. Introdução

O Plano Diretor Municipal da Maia entrou em vigor a 20 de fevereiro de 2025, com a publicação no Diário da República do Aviso n.º 4731/2025/2, de 19 de fevereiro.

Ainda que a entrada em vigor do PDM seja recente, considerando a dinâmica da atividade económica do concelho e a necessidade de reestruturação da rede viária que confira acessibilidade franca a um núcleo empresarial, torna-se necessário efetuar uma alteração pontual ao PDM.

O presente documento constitui o relatório da proposta da primeira alteração ao PDM da Maia (2.ª revisão), no qual se procura enquadrar e fundamentar a proposta de alteração.

O relatório encontra-se estruturado em três pontos principais:

- justificação da alteração do plano: com a apresentação dos objetivos, do enquadramento legal e bem ainda da fundamentação;
- tipologia e identificação da alteração pontual;
- sistematização da proposta de alteração pontual: constitui uma memória descritiva da alteração proposta ao plano e respetivo reflexo nas peças escritas e desenhadas do PDM.

2. Justificação da alteração ao PDM

2.1. Objetivos

Competindo à Câmara Municipal, enquanto responsável pela elaboração da proposta de alteração simplificada ao PDM, conforme previsto no artigo 72.º-A, consubstanciado com a alínea a), do n.º 3, do art.º 6.º, ambos do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (aprovado pelo decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações subsequentes), definir a oportunidade e identificar os objetivos do processo de alteração do PDM, constitui objetivo único da presente alteração, proceder a uma alteração pontual na categoria de solo de uma determinada área territorial patente na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

2.2. Enquadramento Legal

De acordo com o artigo 72.º-A Procedimento simplificado de reclassificação dos solos do RJIGT “os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, quando, cumulativamente: a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos; b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional”.

3. TIPOLOGIA E IDENTIFICAÇÃO DA ALTERAÇÃO

Como já referido a presente proposta simplificada de alteração do PDM da Maia corresponde a uma alteração pontual de Solo Rústico – Espaço Natural e Paisagístico, para Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas, na subcategoria de Industrial e Logística.

A área objeto de alteração pontual localiza-se no lugar de Terramonte, freguesia da Cidade da Maia, com uma área total de 1ha, sendo adjacente a área já classificada no PDM em vigor como Espaços de Atividades Económicas, na subcategoria de Industrial e Logística, melhor identificada na imagem infra, destinando-se assim, ao acolhimento de atividades económicas.

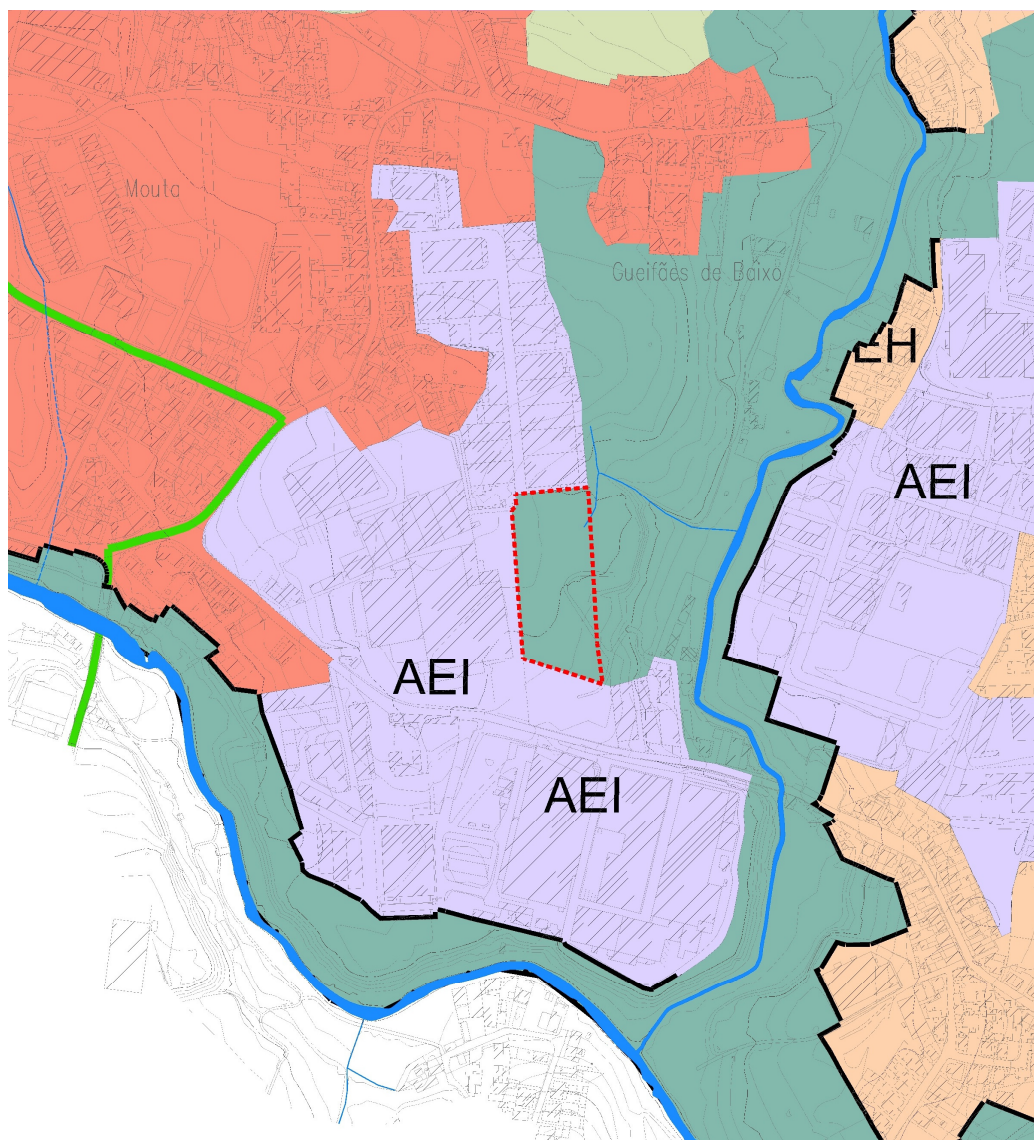


Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

No que se refere às servidões e restrições de utilidade pública, sobre a área recaem apenas a Zona 7 da Servidão aeronáutica, não abrangendo áreas sensíveis de REN – Reserva Ecológica Nacional e RAN – Reserva Agrícola Nacional.

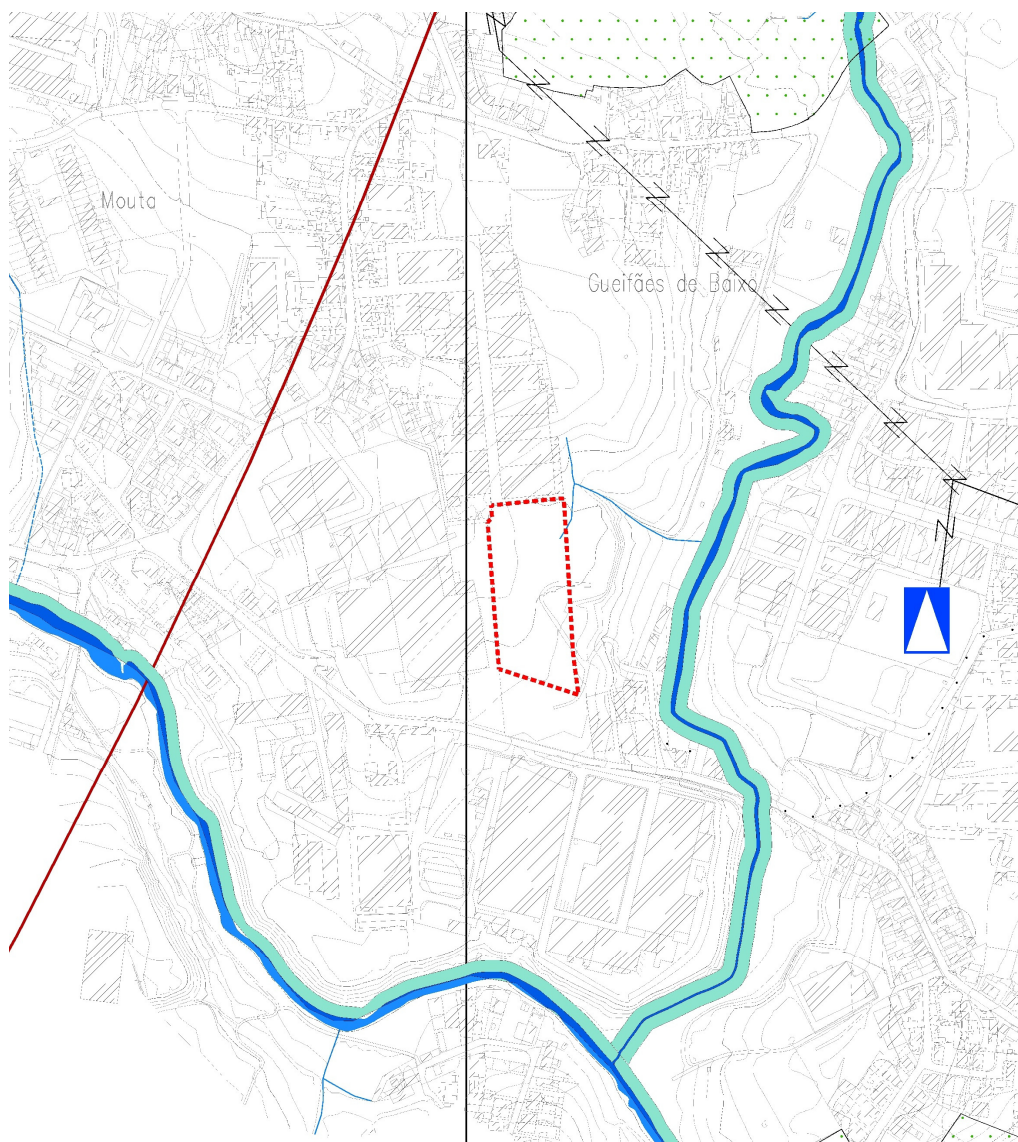


Figura 2. Extrato da Planta de Condicionantes – Geral

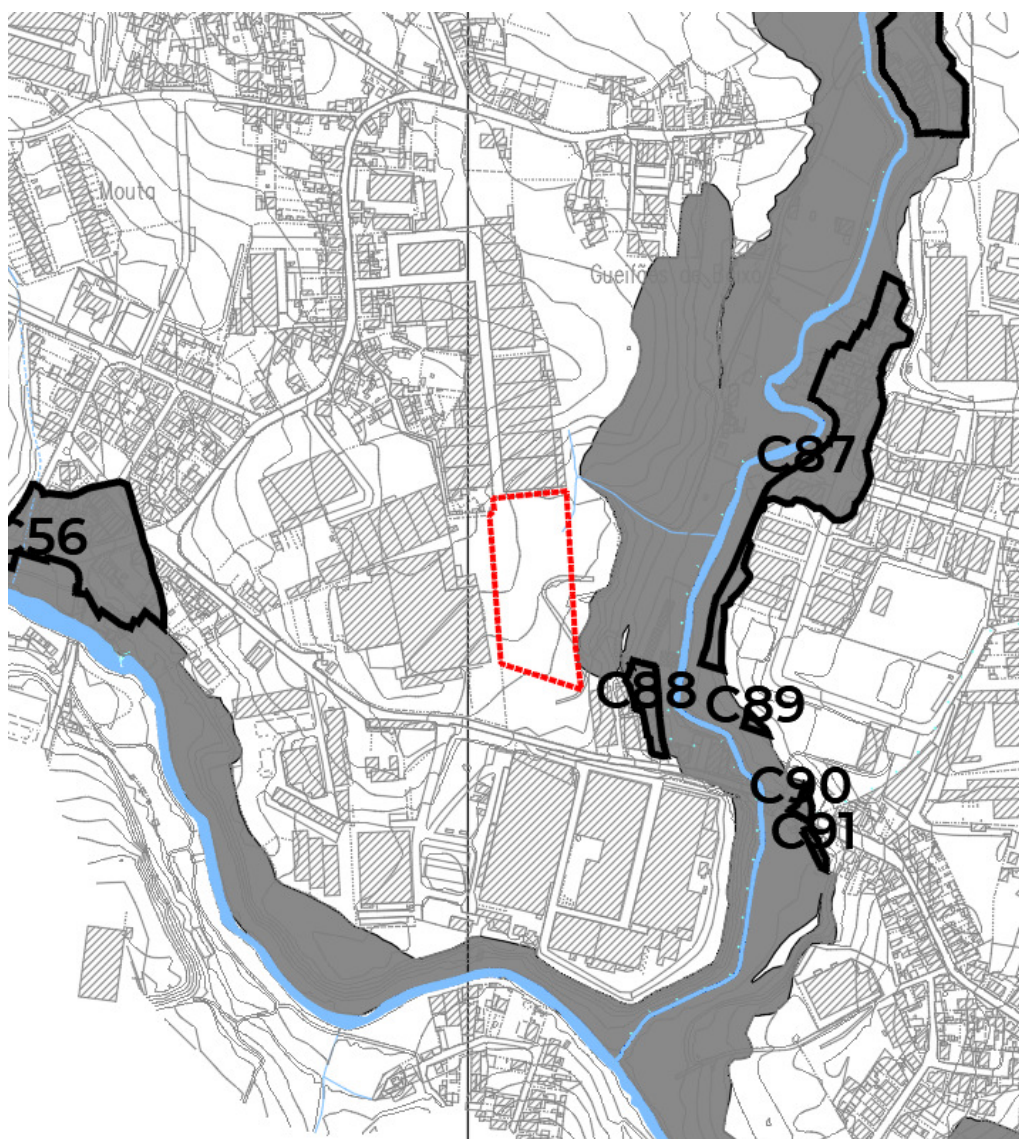


Figura 3. Extrato da Planta de Condicionantes – REN

Para o local existe uma pretensão de construção de espaço destinado a atividade económica, bem como a pretensão municipal de requalificação viária do núcleo empresarial da Mouta/Terramonte, com novas ligações viárias, designadamente a Ligação da Rua de Terramonte à Rua das Rosas, da ligação da Rua de Terramonte à Rua Luís da Silva Neves e a requalificação da Rua da Mouta.

Estas intervenções são essenciais para garantir uma franca acessibilidade rodoviária à referido núcleo empresarial, aliviando a pressão em alguns troços de arruamentos adjacentes que não apresentam perfil adequado, sobretudo para o tráfego de veículos pesados.

Com a continuidade da Rua das Rosas e a ligação à Rua de Terramonte efetuar-se-á a colmatação da rede viária, criando um arruamento infraestruturado consolidando a frente urbana de espaço de atividades económicas.

Apresenta-se de seguida imagem ilustrativa da proposta de alteração (ao nível das peças desenhadas a proposta de alteração incide sobre o Quadrante D).

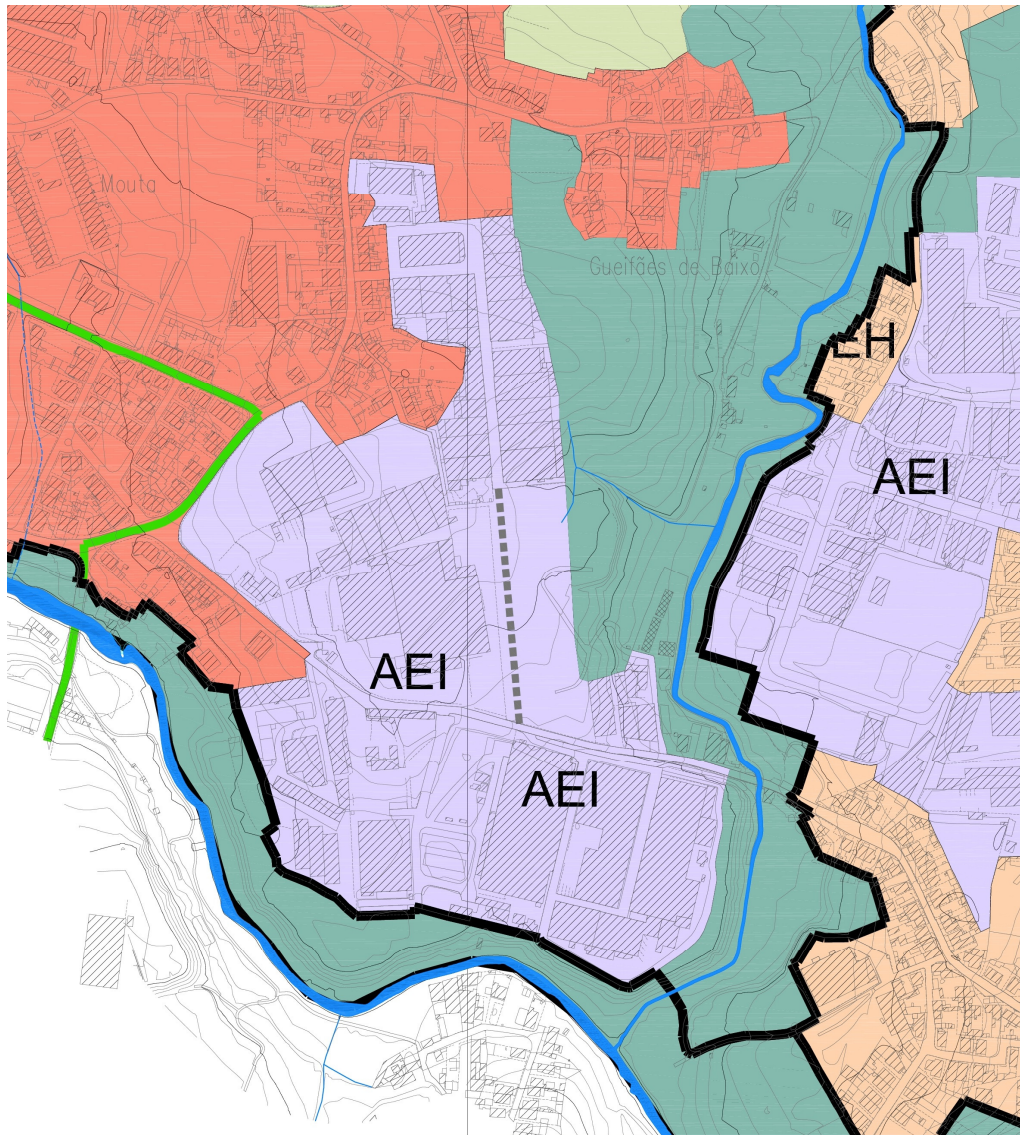


Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (proposta alteração)

Para além da alteração na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do solo, a mesma tem interferência noutras plantas, como sejam:

Planta de Ordenamento – Programação e Execução e respetivo relatório – inclusão na planta e no quadro das propostas do sistema de conectividade da VL42 – Ligação da Rua das Rosas à Rua de Terramonte, e na planta compatibilização da delimitação do solo urbano.

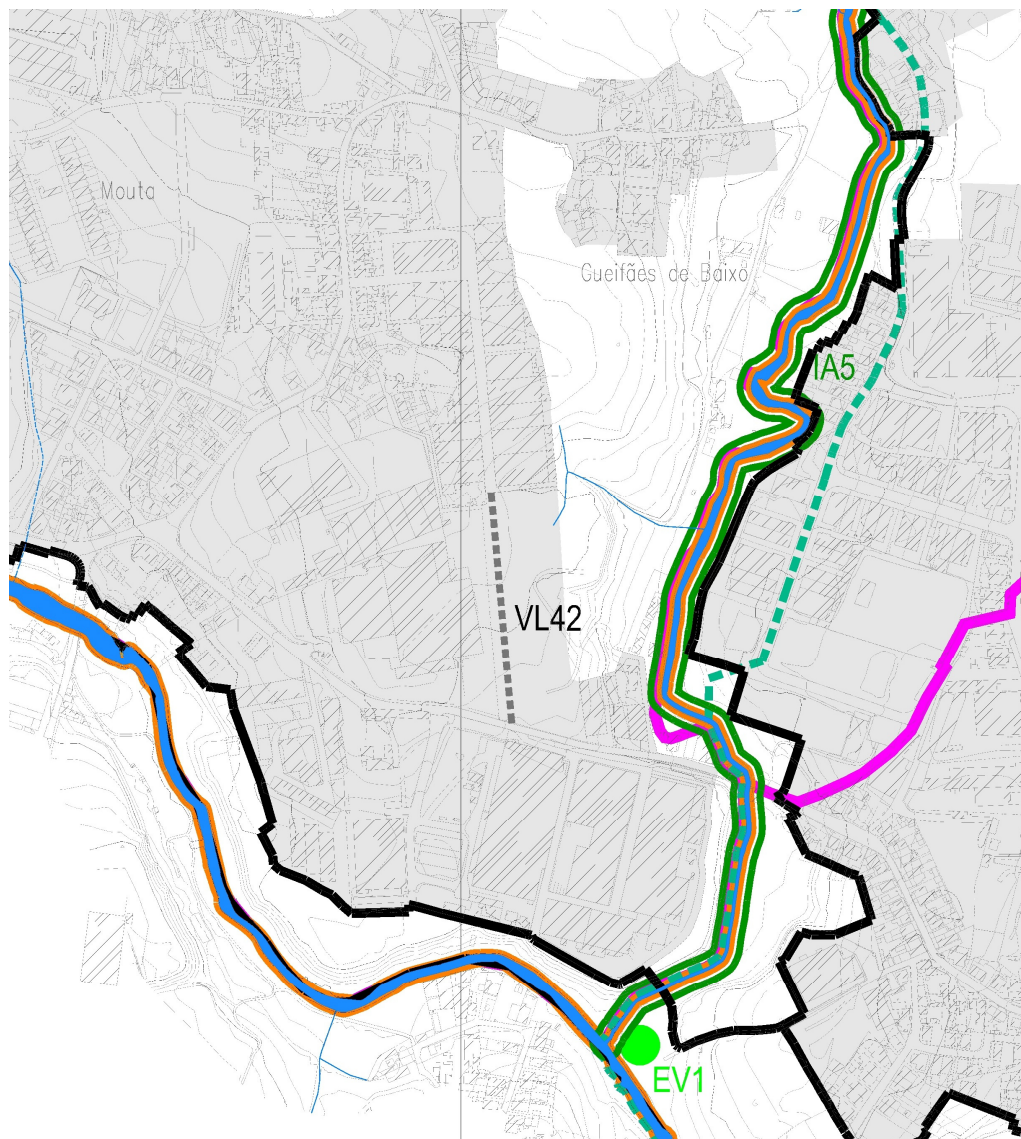


Figura 5. Extrato da Planta de Ordenamento – Programação e Execução (proposta alteração)

Planta de Ordenamento – Salvaguardas – redelimitação da Estrutura Ecológica Municipal.

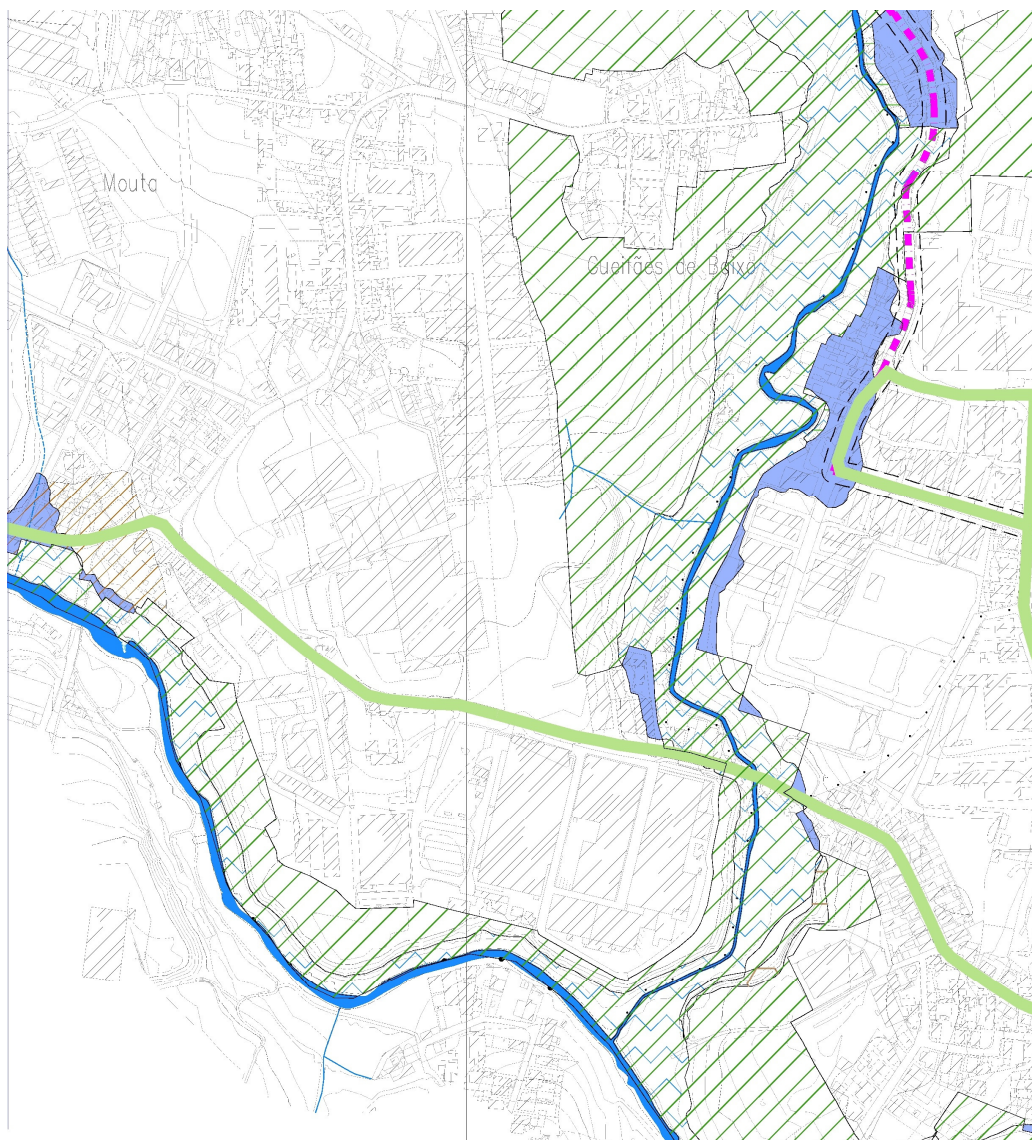


Figura 6. Extrato da Planta de Ordenamento – Salvaguardas (proposta alteração)

Planta de Ordenamento – Equipamentos e Mobilidade – compatibilização da delimitação dos espaços de atividades económicas e inclusão da via proposta.

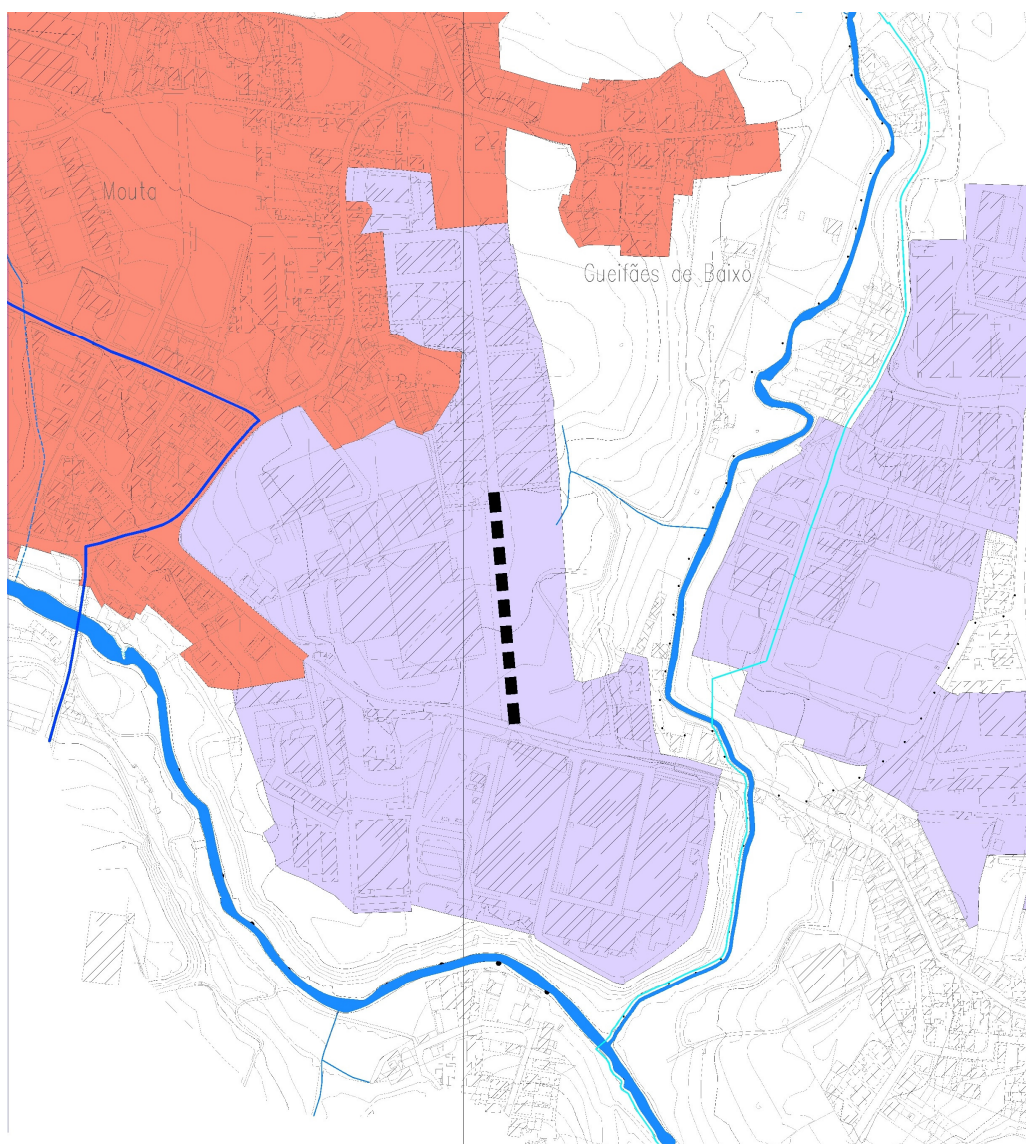


Figura 7. Extrato da Planta de Ordenamento – Equipamentos e Mobilidade (proposta alteração)

Plano de Financiamento – página 14 – quadro com a estimativa das ações propostas, incluindo na estimativa orçamental o valor da VL42 – Ligação da Rua das Rosas à Rua de Terramonte.

4. CONCLUSÃO

Assim, e como já referido, enquadra-se a proposta de reclassificação de solo rústico para urbano anteriormente descrita ao abrigo do procedimento simplificado de reclassificação dos solos previsto no art.º 72.ºA do RJIGT.

Conquanto o n.º 8 do art.º 72.º do RJIGT defina que “nos procedimentos de reclassificação para solo urbano não sujeitos a plano de pormenor, a reclassificação a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados”, considera-se o seguinte:

1. Para o caso concreto, e por se tratar de um único proprietário e pela reduzida área do prédio ser dispensada a delimitação de uma unidade de execução, numa análise conjunta com o previsto na al. b), do n.º 3 do art.º 147.º também do RJIGT que define “a delimitação de unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo próprio plano”, os planos podem ser executados fora dos sistema de execução;
2. Quanto à provisão das infraestruturas a rede viária prevista foi incluída na Planta de Ordenamento – Programação e Execução e respetivo relatório e garantida o horizonte temporal de execução.

De acordo com o n.º 2 e 3 do art.º 72.ºA do RJIGT, a proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo: a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias; b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º, sendo que, a conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

Assim, deverá o presente seguir para aprovação pro parte do Executivo Municipal, após o qual se remeterá para consulta pública e conferência procedimental.

Mais se informa que, a não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação, no prazo de cinco anos a contar da publicação que determina a alteração ao PDM no diário da república, determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano. O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização (n.º 7 e 8 do art.º 72.ºA do RJIGT).