



1ª ALTERAÇÃO

PDM

PLANO
DIRETOR
MUNICIPAL

RELATÓRIO

2025.07.25

Índice

1. Introdução	2
2. Justificação aa Alteração ao PDM.....	2
2.1. Objetivos	2
2.2. Enquadramento Legal	3
3. Tipologia e identificação da alteração	3
4. Avaliação ambiental estratégica.....	10
5. Conclusão	13

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.

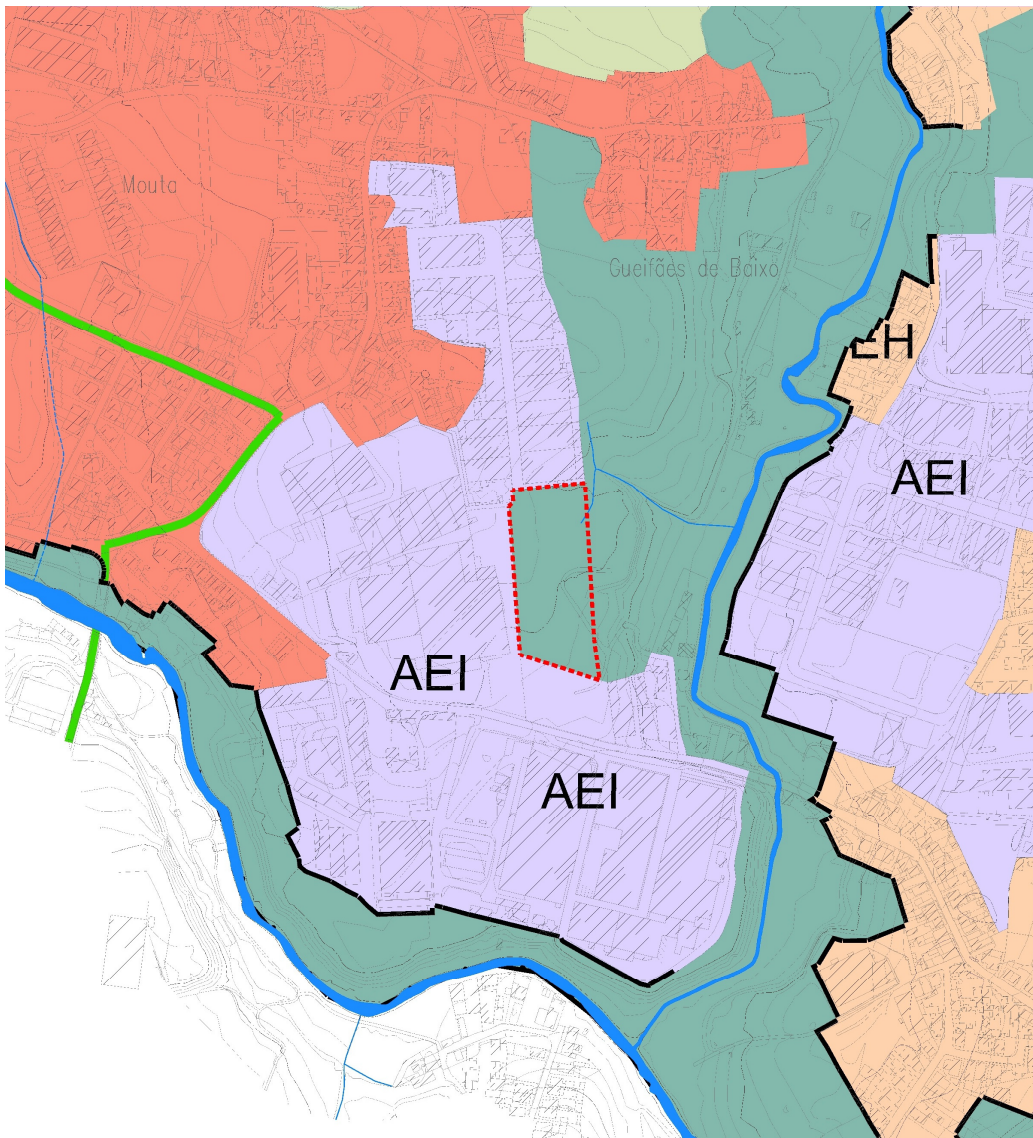


Figura 1. Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

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.

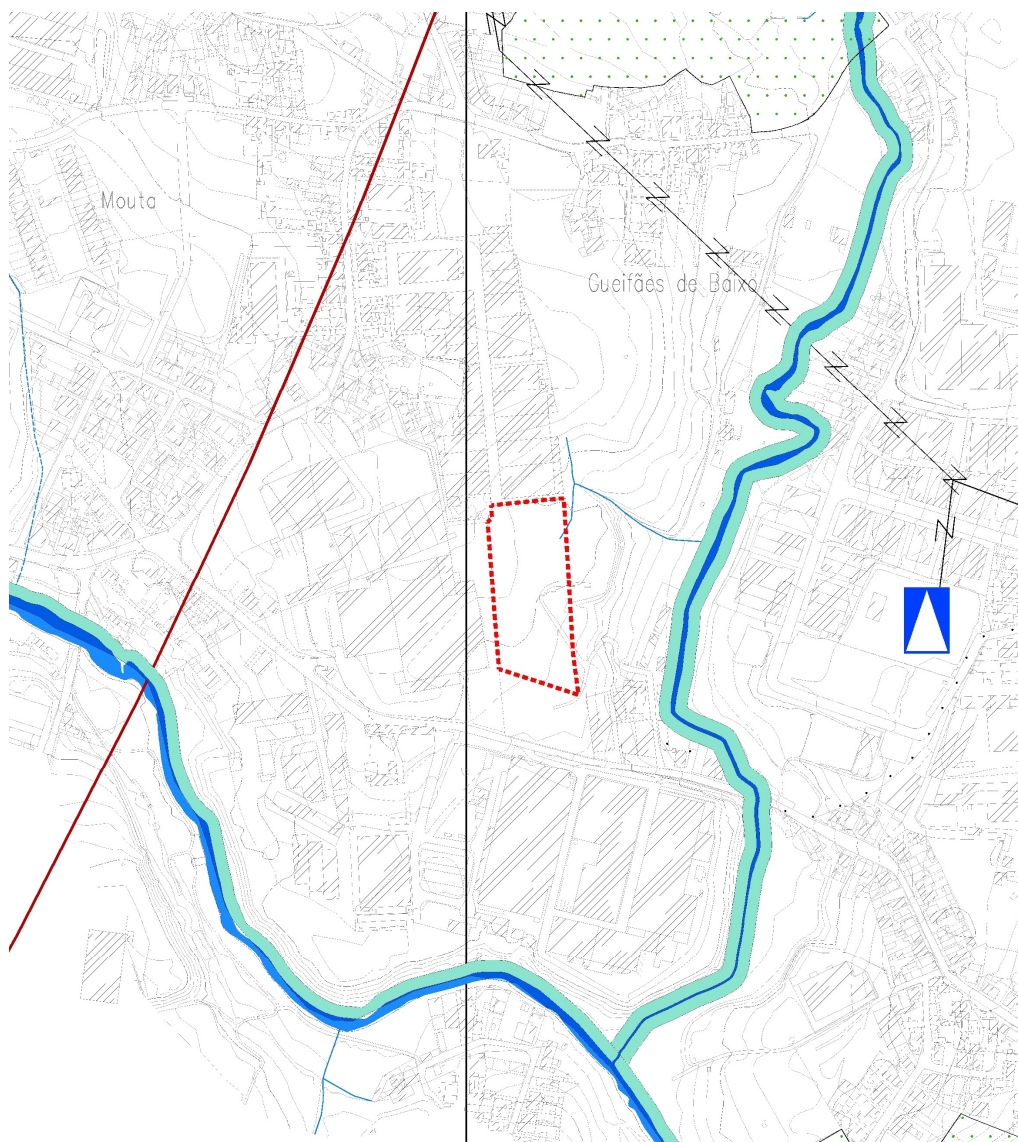


Figura 2. Extrato da Planta de Condicionantes – Geral

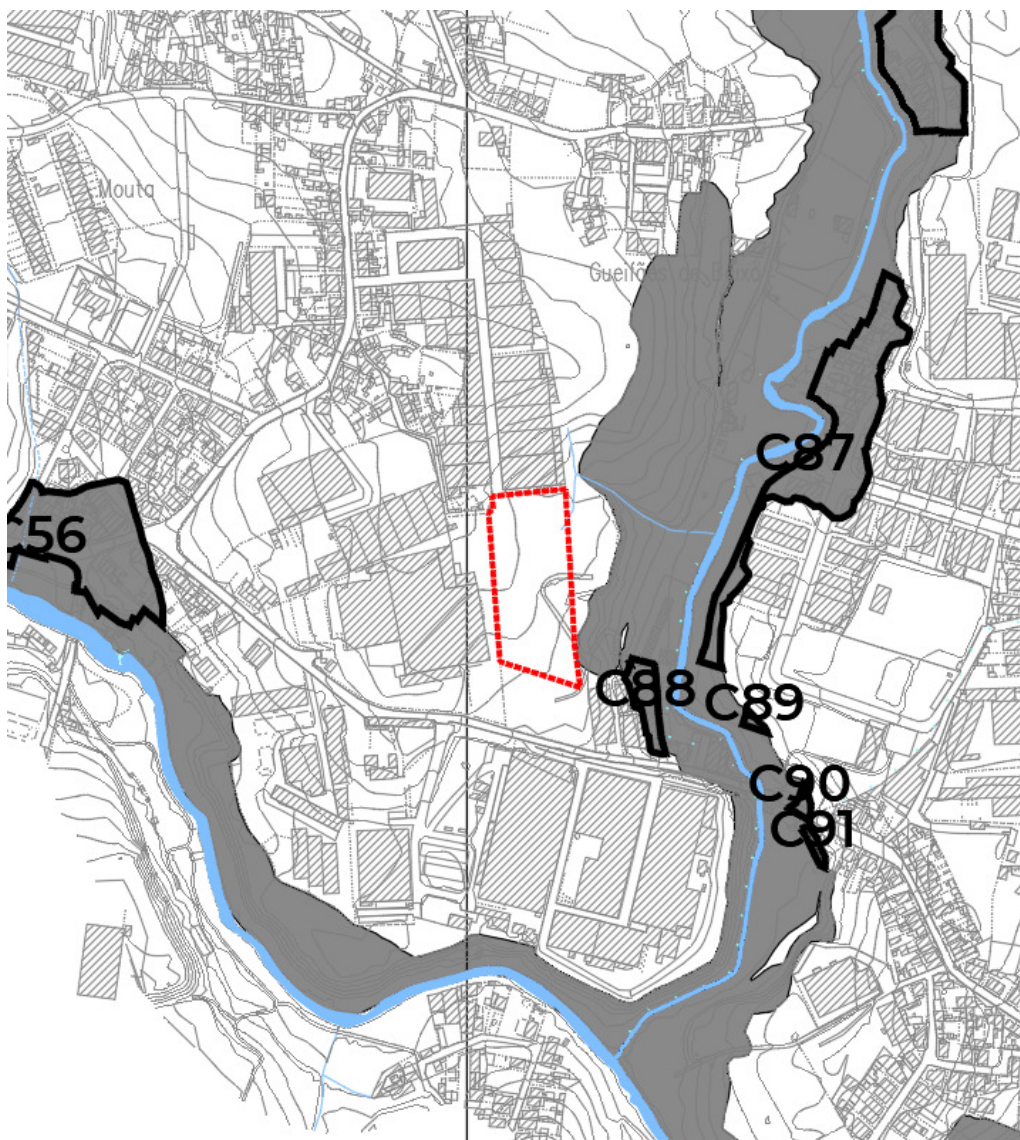


Figura 3. Extrato da Planta de Condicionantes – REN

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.

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

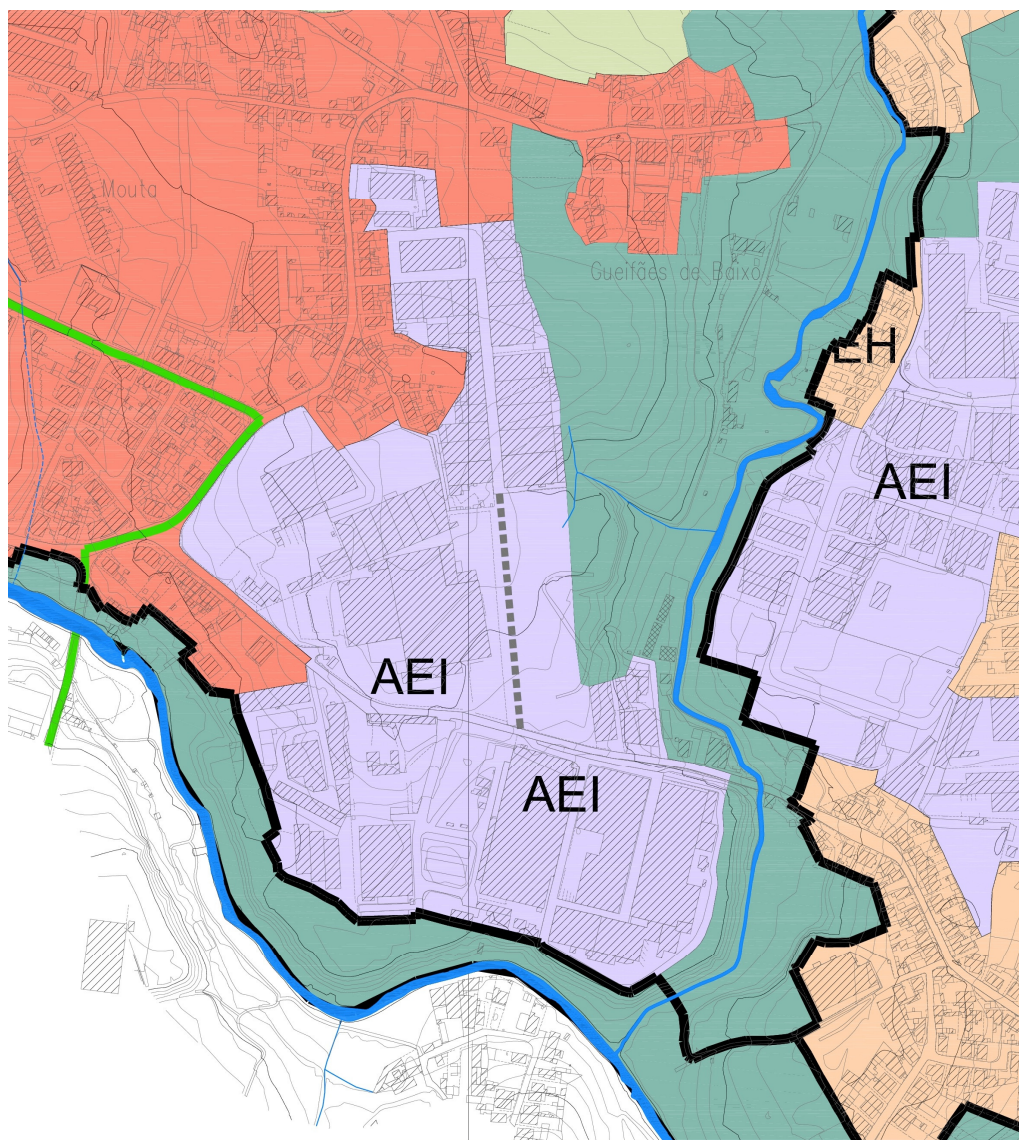


Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo (proposta alteração)

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.

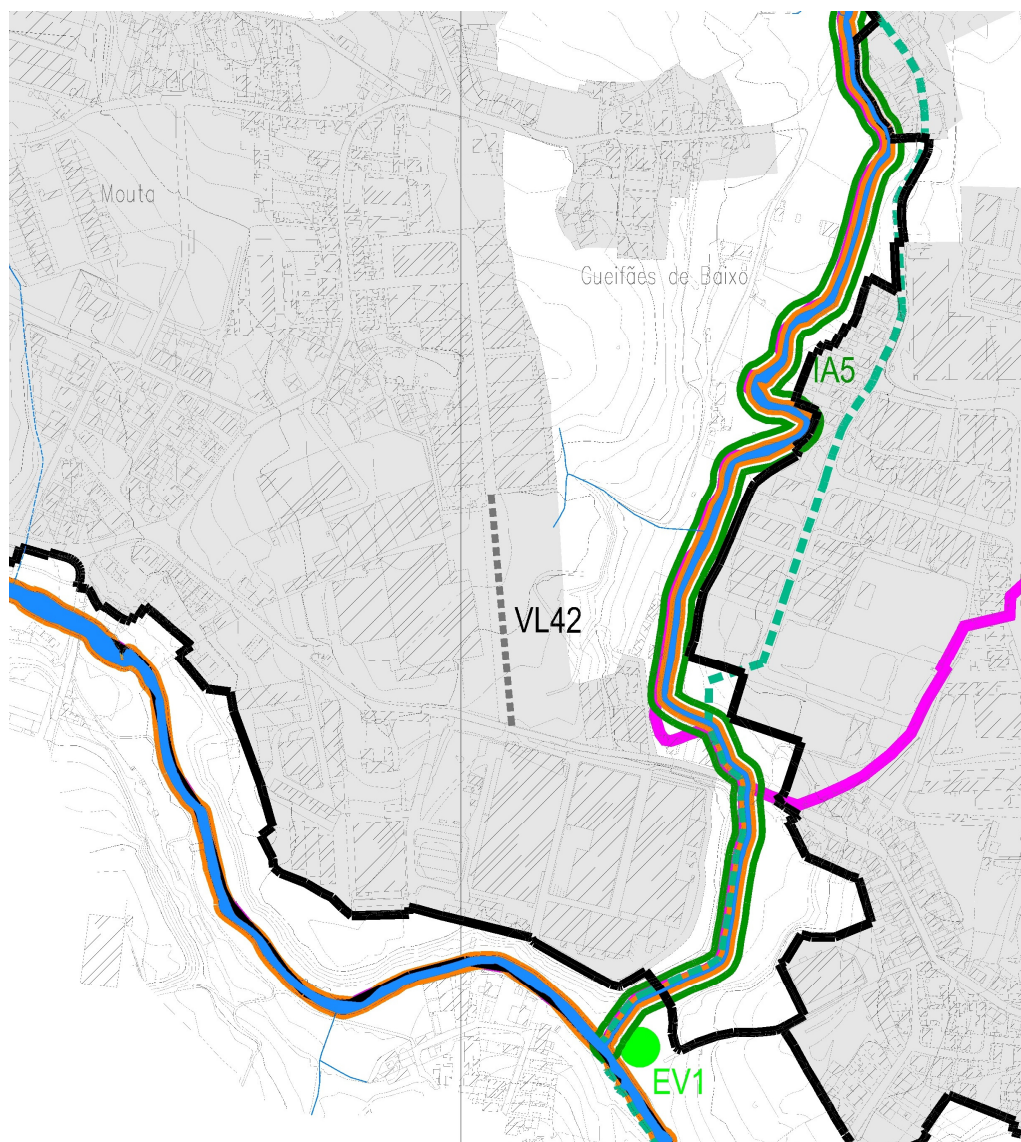


Figura 5. Extrato da Planta de Ordenamento – Programação e Execução (proposta alteração)

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

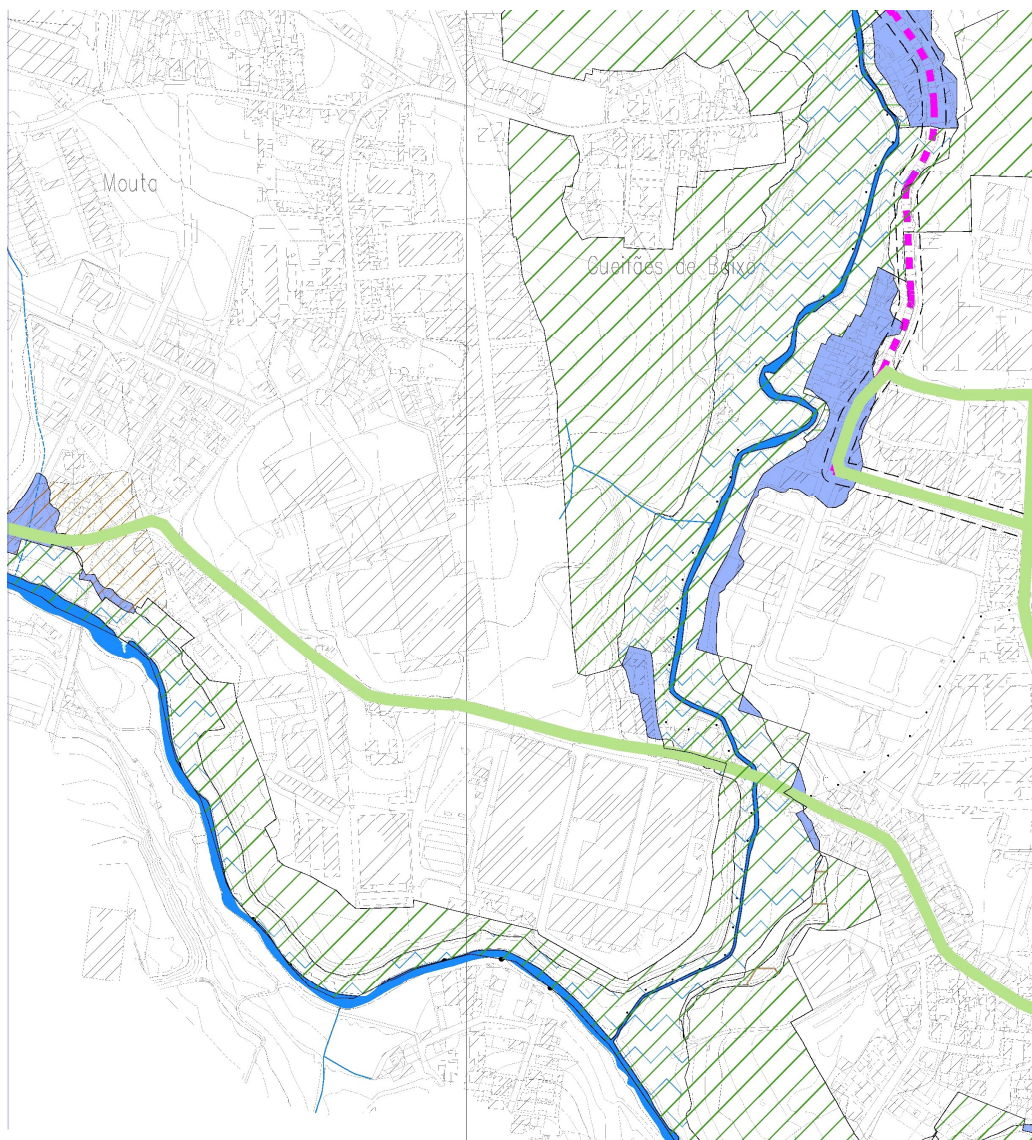


Figura 6. Extrato da Planta de Ordenamento – Salvaguardas (proposta alteração)

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

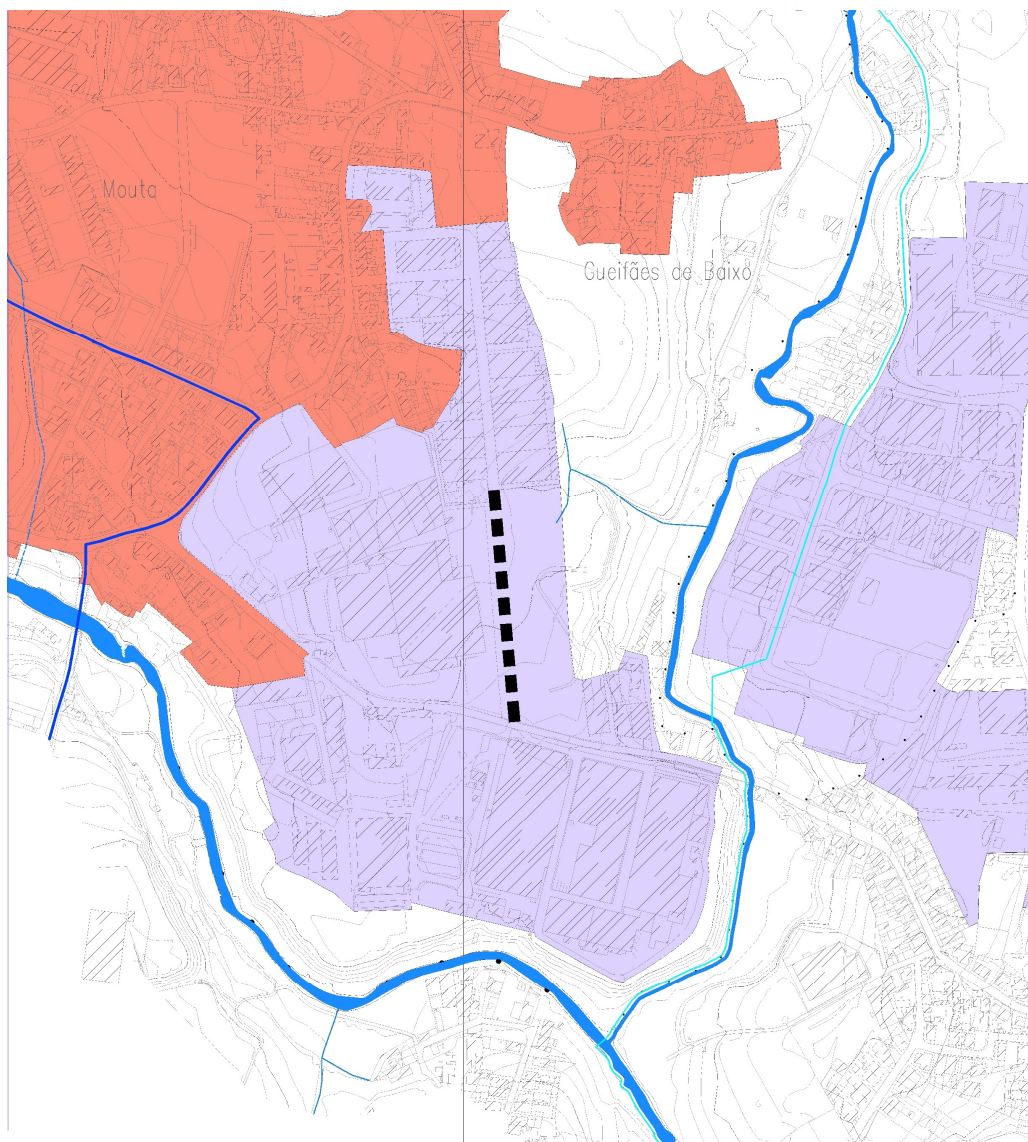


Figura 7. Extrato da Planta de Ordenamento – Equipamentos e Mobilidade (proposta alteração)

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. Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos do disposto no artigo 120.º, do RJIGT, “as pequenas alterações aos programas e aos planos só são objeto de avaliação ambiental no caso de determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos o ambiente”, competindo, neste caso, à Câmara Municipal

qualificar as alterações aos planos territoriais municipais, para efeitos da avaliação ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (Regime jurídico da Avaliação Ambiental – RJAA).

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

1. Caraterísticas da alteração do plano tendo em conta:	
a) Grau em que a alteração ao plano estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos	Não influencia e, como tal, a alteração não gera efeitos significativos no ambiente.
b) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia	Não influencia e, como tal, a alteração não gera efeitos significativos no ambiente.
c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável	O conceito de Desenvolvimento Sustentável, popularizado pelo Relatório Brundtland de 1987, define um desenvolvimento que satisfaz as necessidades do presente sem comprometer a capacidade das futuras gerações de satisfazer as suas próprias necessidades. Assenta em três pilares: desenvolvimento económico, social e proteção ambiental. No contexto económico, podemos referir que a alteração proposta potencia o desenvolvimento económico por se promover uma maior capacidade de atração de atividades empresariais.
d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano	A alteração proposta não preconiza ações geradoras de problemas ambientais.
e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria de ambiente	Não aplicável.
2. Caraterísticas dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:	

a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos	Não são expectáveis efeitos ambientais significativos com a alteração proposta.
b) A natureza cumulativa dos efeitos	Não são expectáveis efeitos cumulativos com a alteração proposta.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos	Não aplicável.
d) Os riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes	Não são expectáveis efeitos para a saúde humana e para o ambiente com a alteração proposta.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada	A alteração proposta abrange uma área territorial específica e de dimensão reduzida, pelo que a dimensão espacial dos efeitos é residual. Tratando de uma área de atividades económicas a dimensão da população suscetível de ser diretamente afetada pela alteração é residual. Conquanto, a longo prazo, os efeitos sobre a população esses poderão ser positivos com o dinamismo económico e social associado à alteração.
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: i. Características naturais específicas ou património cultural; ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii. Utilização intensiva do solo	Da alteração proposta e do seu enquadramento territorial não são expectáveis efeitos significativos sobre o património, cultura, ambiente e solo.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável uma vez que a área territorial objeto de proposta de alteração não abrange áreas ou paisagens com estatuto de proteção.

Conforme enquadramento supra aos critérios de determinação da suscetibilidade de ter efeitos significativos no ambiente, considera-se que a alteração ao PDM proposta não terá

efeitos significativos no ambiente e, como tal, não estar sujeita a avaliação ambiental estratégica, de acordo com o disposto n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, conjugado com o n.º 1 do artigo 4.º do RJAA.

Importar reter que a proposta de 2.ª revisão ao PDM da Maia, em vigor, foi sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica, aquando da sua elaboração, e que a alteração proposta vai ao encontro de um dos objetivos do modelo territorial para o Município, como seja, a atração de novas atividades económicas, assegurando as condições fiscais, logísticas e infraestruturais aos agentes privados e públicos.

5. 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).