



Parte da 17.ª Ata em Minuta

(Ponto 17 pág. 1 a 6 da Ordem do Dia)

PARTE DE ATA EM MINUTA DA 17.ª REUNIÃO, ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 07 DE ABRIL DE 2026, NESTA PARTE, FOI APROVADO EM MINUTA, NO FINAL DA REUNIÃO.

Assunto: "Aprovação da proposta de delimitação da Unidade de Execução referente à SUOPG 26, Cavadas, freguesia da Cidade da Maia, e abertura do período de discussão pública"

Deliberação: Aprovação de: 1) delimitação da UE nos termos apresentados, conforme art.º 147.º do RJIGT; 2) abertura de um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, conforme n.º 4 do art.º 148.º do já referido RJIGT, tudo por unanimidade.

ESTÁ CONFORME O ORIGINAL.

Unidade Apoio aos Órgãos Autárquicos, 08/04/2026

A Secretária da reunião,

Marisa Gisela Soares das Neves

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA
GABINETE DE APOIO À PRESIDÊNCIA
UNIDADE DE APOIO AOS ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS



Ponto n.º 17

Resumo da Proposta

Registo/ NIPG: Reg. 11404/26 NIPG: 11036/26

Data: 25/02/2026

Assunto: Aprovação da proposta de delimitação da Unidade de Execução referente à SUOPG 26. Cavadas, freguesia da Cidade da Maia, e abertura do período de discussão pública.

Pelouro: Ordenamento Territorial

Unidade Orgânica: Divisão de Planeamento Territorial

Cabimento Orçamental: Não Aplicável Número Compromisso

Apreciação Jurídica Sim

Enquadramento na Lei do Orçamento de Estado: Não Aplicável

Cumprimento do RGPD: Não Aplicável

À Câmara para: Deliberação

Norma Habilitante: Art.º 147.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 80/2015, que aprova o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão territorial

Proposta de Deliberação: Aprovação: 1. A oportunidade de delimitação da UE nos termos apresentados, conforme art.º 147.º do RJGT; 2. A abertura de um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, conforme n.º 4 do art.º 148.º do já referido RJGT.

Remessa à Assembleia Municipal: Não Aplicável

Norma Habilitante:

Anexos da proposta: PI 11036/26,1

Observações:



Proposta

ASSUNTO: Aprovação da proposta de delimitação da Unidade de Execução referente à SUOPG 26. Cavadas, freguesia da Cidade da Maia, e abertura do período de discussão pública.

A Câmara Municipal recebeu, no passado dia 25 de fevereiro, por iniciativa dos interessados, uma proposta de delimitação de uma Unidade de Execução (UE) correspondendo a parte da Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 26. Cavadas, na freguesia da Cidade da Maia, conforme n.º 2 do art.º 147.º do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A proposta apresentada corresponde a uma UE para a área poente da SUOPG relativamente à via de acesso à A41, cumprindo com o disposto ponto i. da alínea b) dos termos de referência, apresentando os seguintes limites;

- Norte - R. Monte das Penas, Largo N. S. da Conceição e R. Infante D. Henrique
- Nascente - Arruamento de ligação à A41
- Sul - A41 e tramo de acesso
- Poente - Rua da Seara e traseiras de prédios com frente para a Rua Rainha D. Amélia.

Considera-se que a proposta de delimitação apresentada cumpre com o disposto no art.º 104.º do regulamento do PDM, designadamente por abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística; assegurar a coerência funcional e de forma urbana e assegurar que não fica inviabilizada a execução da restante área da SUOPG.

É apresentado o levantamento cadastral e delimitação exata da Unidade de Execução com a identificação do cadastro fundiário e respetivos proprietários, informando que todos os proprietários têm interesse em participarem no investimento, conforme procurações enviadas.



A solução urbanística apresentada está de acordo com o estudo urbanístico de referência que integra o conteúdo programático da SUOPG, presente no Anexo V do regulamento do PDM.

O sistema de execução proposto é o da iniciativa dos interessados, de acordo com o art.º 149.º do RJGT – Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial, ficando os direitos e os deveres dos participantes garantidos em contrato de urbanização, conforme minuta que apresentam.

Face ao exposto, propomos:

Que o Executivo Municipal, ao abrigo do disposto no art.º 147.º e 148.º do RJGT, delibere:

1. A oportunidade de delimitação da UE nos termos apresentados;
2. A abertura de um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, conforme n.º 4 do art.º 148.º do já referido RJGT.

Maia e Paços do Concelho, 03 de março de 2026

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

ANTONIO DOMINGOS DA
SILVA TIAGO

Assinado de forma digital por ANTONIO
DOMINGOS DA SILVA TIAGO
Dados: 2026.03.30 17:08:26 +01'00'

ANTÓNIO DOMINGOS DA SILVA TIAGO

O VEREADOR DA CÂMARA MUNICIPAL

Assinado por: **MÁRIO NUNO ALVES DE SOUSA
NEVES**

Num. de Identificação: 06550277
Data: 2026.03.23 16:35:03+00'00'



Visto,
A Câmara.
O Presidente,
António Domingos da Silva Tiago
Data: 30-03-2026 17:46:47

Visto. A presente proposta apresenta **Ponto 17** os requisitos previstos no visto jurídico nos termos do Despacho n.º 11/2024.
O Técnico : Sonia Martins
Data: 30-03-2026 17:40:45
Login: smartins

NIPG n.º: 11036/26

data de abertura: 2026/02/25

registo n.º: 11404/2026

parecer n.º :

requerente: Pedro Manuel Torres de Eckenroth Guimarães

assunto: DELIMITAÇÃO E ESTUDO PARA A CONCRETIZAÇÃO DA SUBUNIDADE DE EXECUÇÃO (S.U.O.P.G. - 26) PREVISTA NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA MAIA

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

Relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, e na sequência do requerimento apresentado, no passado dia 25 de fevereiro de 2026, no qual é proposta a delimitação de uma Unidade de Execução (UE) correspondente à Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG) 26: Lugar de Cavadas, freguesia da Cidade da Maia, prevista no Plano Diretor Municipal em vigor, cumpre informar o seguinte:

1. De acordo com o regulamento do PDM, para esta SUOPG aplica-se os seguintes termos de referência:

➤ **Termos de referência**

- a) Objetivos programáticos
 - i. Promover um complexo habitacional que beneficie da proximidade ao nó do IC24/A41;
 - ii. Desenvolver o conceito do jardim de proximidade/espço verde utilização coletiva (EVI);
 - iii. Criar soluções de integração paisagística que minimize os impactos visuais causados pelo IC24/A41;
 - iv. Garantir a relação da mobilidade suave com a infraestrutura envolvente (MS15 e MS18);
 - v. Limita-se a edificabilidade a 4 pisos acima da cota de soleira;
 - vi. Aplica-se um índice máximo de edificabilidade de 0,7 na totalidade da SUOPG.

despachos:

Exmo. Sr. Diretor do DST,
Arq.º Francisco Cunha,
Apresentado novo requerimento que respeita a nova proposta de delimitação da UE respeitante à SUOPG26: Lugar das Cavadas, agora recorrendo ao sistema de iniciativa dos interessados, o que altera o anterior enquadramento efetuado.
Relativamente à proposta de ocupação a mesma mantém-se, pelo que se entendeu dispensar a realização de reunião interdep, uma vez que essa articulação foi assegurada no processo anterior e, bem ainda, terem sido apresentados os elementos necessários com vista à delimitação da EU, salvo melhor opinião, o Executivo Municipal poderá aprovar a abertura do período de discussão pública, nos termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, conforme n.º 4 do art.º 148.º do RJIGT, previamente à aprovação da delimitação da Unidade de Execução.
Concordando com o exposto, anexa-se resumo e minuta da proposta a submeter a reunião do Executivo Municipal.
À consideração superior,

O/A Chefe de Divisão.
Joana Calvet
Data: 17-03-2026 17:10:59
Login: jcalvet

Concordo.
À consideração superior.

O Técnico : Francisco Cunha
Data: 19-03-2026 15:11:31
Login: cunha

De acordo
MNN

O Técnico : Lucilia Tiago
Data: 20-03-2026 15:35:29
Login: lucilia

Ao Departamento Jurídico para Visto.

O Técnico : Francisco Cunha
Data: 27-03-2026 10:50:38
Login: cunha

Visto. A Ex.ma Colega, Dra. Sónia Martins para conhecimento, análise e para providenciar pela apreciação para efeitos de visto jurídico.

O Técnico : Virgilio Novera
Data: 27-03-2026 10:57:28
Login: virgilio



- b) Execução:
- i. A execução é sistemática através de unidades de execução, sob o regime de cooperação ou de iniciativa dos interessados, iniciando-se até 3 anos e terminando ao fim de 6 anos da data de publicação do PDMM;
 - ii. Em cada unidade de execução são aplicáveis os mesmos mecanismos perequativos, calculados para a totalidade da SUOPG.
2. A proposta apresentada corresponde a uma UE para a área poente da SUOPG relativamente à via de acesso à A41, cumprindo com o disposto ponto i. da alínea b) dos termos de referência, apresentando os seguintes limites;
- Norte - R. Monte das Penas, Largo N. S. da Conceição e R. Infante D. Henrique
 - Nascente - Arruamento de ligação à A41
 - Sul - A41 e tramo de acesso
 - Poente - Rua da Seara e traseiras de prédios com frente para a Rua Rainha D. Amélia.
3. Considera-se que a proposta de delimitação apresentada cumpre com o disposto no art.º 104.º do regulamento do PDM, designadamente por abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística; assegurar a coerência funcional e de forma urbana e assegurar que não fica inviabilizada a execução da restante área da SUOPG.
4. É apresentado o levantamento cadastral e delimitação exata da Unidade de Execução com a identificação do cadastro fundiário e respetivos proprietários, informando que todos os proprietários têm interesse em participarem no investimento, conforme procurações enviadas.
5. A solução urbanística apresentada está de acordo com o estudo urbanístico de referência que integra o conteúdo programático da SUOPG, presente no Anexo V do regulamento do PDM.
6. O sistema de execução proposto é o da iniciativa dos interessados, de acordo com o art.º 149.º do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ficando os direitos e os deveres dos participantes garantidos em contrato de urbanização, conforme minuta que apresentam.



Assim, o presente está em condições de seguir para a Câmara Municipal, uma vez que a execução dos planos desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, conforme n.º 2 do art.º 147.º do RJIGT, para efeitos de abertura de um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, conforme n.º 4 do art.º 148.º do já referido RJIGT, previamente á aprovação da delimitação da Unidade de Execução.

Concordando com o exposto, anexa-se resumo e minuta da proposta a submeter a reunião do Executivo Municipal.

À consideração superior,

data: 2026/03/03

o técnico: Márcia Batista, dr.ª
Sílvia Aveiro, arq.ª

O Técnico : Marcia Batista
Login: marciab
Data: 03-03-2026 15:27:56

O Técnico : Sílvia Aveiro
Login: saveiro
Data: 03-03-2026 15:33:00

1

2

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA
DEPARTAMENTO DE SUSTENTABILIDADE TERRITORIAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

PRAÇA DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 4474-006 MAIA
TEL 229 408 600 · FAX 229 418 411 · geral@cm-maia.pt · www.cm-maia.pt