

PARECER

Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Maia

Rua de Bacelo, "Parque de Calvilhe", freguesia de Milheirós

Pedido de parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e nº 1 do art.º 138º do  
Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

**INTRODUÇÃO**

A Câmara Municipal da Maia remeteu a esta CCDR-N 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, no âmbito do procedimento de suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal da Maia (PDMM).

**ANTECEDENTES**

O Plano Diretor Municipal foi publicado na 2ª Serie do DR através do Aviso nº 2383/2009, de 26 de janeiro, tendo ainda sido objeto de correções materiais, alterações por adaptação, retificações e alterações.

**PROPOSTO**

A Câmara Municipal da Maia, na sua reunião camarária de 16 de agosto de 2022, deliberou proceder à suspensão parcial do PDM e ao estabelecimento de Medidas Preventivas.

Por parte da Câmara Municipal foi apresentado extrato da deliberação de Câmara Municipal e de acordo com a mesma foi deliberado determinar a suspensão parcial do PDMM com incidência na área de cerca de 6.000 m<sup>2</sup> delimitada em planta e nas disposições do seu regulamento, estabelecer Medidas Preventivas nos termos do art.º 134º do RJIGT

De acordo com o nº 7 do artigo 126º do RJIGT a suspensão prevista nas alíneas b) e c) do nº 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. Neste caso a Câmara Municipal enquadra o pedido no processo de revisão do PDM em curso e no qual será integrada a alteração necessária fundamentando, assim, a desnecessidade de deliberar novo processo, pelo que entendemos que do ponto de vista de instrução está correto.

Além disso, importa ressalvar que no âmbito deste processo a área objeto de alteração enquadraria já a presente pretensão, tendo sido classificada como Solo Urbano, na categoria de Área de Equipamentos em sede de revisão do PDM.

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

Depois de analisados os elementos apresentados a presente proposta de suspensão baseia-se no seguinte:

Na fundamentação apresentada é referido que o município da Maia tem como missão a promoção da salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, nos termos do art.º 23º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado em anexo à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, dispondo de atribuições nos diversos domínios, nomeadamente na saúde, conforme o disposto na alínea g), do nº 2, do referido artigo.

Refere ainda que num esforço conjunto de construção de uma sociedade assente em saúde e bem-estar das pessoas, estabeleceu uma parceria funcional com a Administração Regional de Saúde do Norte, I.P. (ARSN), com o objetivo de dotar o concelho com infraestruturas associadas aos cuidados de saúde primários, nomeadamente infraestruturas que se encontram sob a égide da ARSN e que não permitem, atualmente, satisfazer adequadamente as necessidades assistenciais de saúde da respetiva população na área de influência.

Por força disso, pretende a construção de uma nova instalação de saúde que permita albergar as diversas valências da UCSP de Milheirós, integrada no Agrupamento de Centros de Saúde do Grande Porto III — Maia/Valongo.

Considera a Câmara Municipal que estamos perante um substancial interesse público na construção de novas instalações para a UCSP de Milheirós, assumindo-se como um equipamento estratégico para a promoção e salvaguarda dos interesses da população, tendo em conta as desadequadas instalações atuais.

A proposta passa pela construção de novas instalações no prédio urbano, sito à Rua do Bacelo, na freguesia de Milheirós. O conteúdo passa pela ampliação do edifício existente no arruamento referido, mais concretamente no designado Parque de Calvilhe, com uma área bruta de construção total de cerca de 1115 m<sup>2</sup>.

O programa funcional da nova unidade contempla área de entrada (espera e instalações sanitárias); área administrativa, áreas de prestação de cuidados de saúde e áreas de apoio.

No que refere às medidas preventivas importa aqui clarificar a redação do documento anexo à deliberação de Câmara Municipal.

De acordo com o PDM em vigor esta área encontra-se classificada como Solo Urbano, na Categoria de Espaços Verdes de Utilização Coletiva não permitindo a edificação pretendida, já que considerando o conteúdo do nº 2 do artigo 84.º Regulamento do PDM, apenas são admitidos usos recreativos, turísticos, desportivos e culturais.

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, a qual se mantém em vigor.

De acordo com o nº 4 do art.º 134º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio 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 Câmara Municipal a este nível consiste no seguinte:

*Artigo 1.º*

*Objetivos*

*A suspensão parcial do PDM e o respetivo estabelecimento de medidas preventivas visa viabilizar a construção de um equipamento estratégico para a promoção e salvaguarda dos interesses da população, concretamente um novo edifício para a instalação do UCSP de Milheirós, integrada no Agrupamento de Centros de Saúde do Grande Porto III Maia/Valongo.*

*Artigo 2.º*

*Âmbito Territorial*

*A área objeto de suspensão parcial do Plano Diretor Municipal da Maia e estabelecimento de medidas preventivas, delimitada na planta anexa, situa-se à face da Rua de Bacelo, na freguesia de Milheirós, integrando o prédio designado como Parque de Calvilhe, ocupando uma área de cerca de 6.000 m<sup>2</sup>.*

*Artigo 3.<sup>º</sup>*

*Âmbito Material*

*1. São proibidas todas as seguintes ações, com exceção de operações urbanísticas de construção ou de ampliação e desde que destinadas a equipamento de utilização coletiva:*

- 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. No caso de ampliação poder-se-á admitir a continuidade dos usos existentes no edifício objeto de ampliação.*

*3. O índice de utilização, no caso da ampliação ou obras de construção, não seja superior a 1,0 e percentagem máxima de impermeabilização de 75%.*

*Artigo 4.<sup>º</sup>*

*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<sup>a</sup> revisão ao PDM.*

**APRECIAÇÃO**

Face à alteração dos pressupostos apresentados e consequentemente à necessidade de repensar a solução ao nível do ordenamento do território veio a Câmara Municipal sujeitar a parecer desta CCDR, ao abrigo do n.<sup>º</sup> 3 do artigo 126.<sup>º</sup> do Decreto-Lei n.<sup>º</sup> 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.<sup>º</sup> 1 do art.<sup>º</sup> 138º do mesmo diploma legal.

Face à relatada urgência e ao interesse público na construção de novas instalações para a UCSP de Milheirós a Câmara Municipal vem argumentar e sustentar a suspensão por se verificarem circunstâncias excepcionais que se repercutam no ordenamento o 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 verifiquem circunstâncias excepcionais 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 o disposto no nº 5 do art.º 141º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a área em causa não pode ter estado sujeita a medidas preventivas nos últimos 4 anos.

Atendendo que a documentação nada refere a este nível deverá a Câmara Municipal deixar claro que não existirem medidas preventivas para a área em questão nos últimos 4 anos, sob pena das medidas preventivas não poderem ser aprovadas.

Após apreciação da fundamentação apresentada entendemos que se encontram cumpridos os procedimentos necessários para a suspensão parcial do PDMM, bem como o estabelecimento das medidas preventivas propostas com a condição de ficar clara a inexistência de medidas preventivas no prazo atrás referido.

Sendo a solução distinta, 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 possa 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.

## CONCLUSÃO

Em face do exposto, é nosso entendimento que estão reunidas as condições para emitir parecer favorável com base no n.º 3 do artigo 126.º e nº 1 do art.º 138º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com a condição da Câmara Municipal deixar claro que nos últimos 4 anos a área em questão não foi objeto de medidas preventivas.

Porto e CCDR-NORTE, 29 de agosto de 2022