

**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

## PROPOSTA

Considerando que é um imperativo legal a promoção de políticas públicas ativas de ordenamento do território e de urbanismo, tendo como objetivos, designadamente: a melhoria das condições de vida e de trabalho das populações, no respeito pelos valores culturais, ambientais e paisagísticos, a distribuição equilibrada das funções de habitação, trabalho, cultura e lazer e a criação de oportunidades diversificadas de emprego como meio para a atração e fixação de população;

Considerando que é competência da câmara municipal a execução coordenada e programada dos instrumentos de gestão do territorial, procurando atuar de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

Considerando que é necessário promover-se o reforço da competitividade do centro urbano através da concretização do conjunto de ações traduzidas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que delineou a Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade;

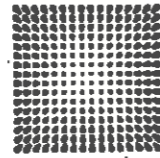
Considerando que é decisivo para a competitividade territorial a qualificação plástica, funcional, programática e arquitetónica dos espaços públicos, compondo uma rede integrada na centralidade e da veiculação da imagem urbana da cidade;

Considerando que a execução programada dos planos se desenvolve no âmbito de unidades de execução a delimitar pela câmara municipal, conforme estabelece o artigo 148º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;

Propõe-se a delimitação de uma unidade de execução tendo em vista a execução parcial do Plano de Pormenor do Largo do Souto, aprovado pela assembleia municipal em sessão ordinária de 26 de janeiro de 2012 e publicado na IIª série do Diário da República, nº. 111, de 8 de junho de 2012, numa área de 3.171,47 m<sup>2</sup>, que envolve sete parcelas de acordo com a planta de cadastro que se encontra em anexo, bem como a execução desta unidade através de uma operação de parcelamento cujos objetivos são:

- i. Ajustar às disposições do plano a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- ii. Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano;
- iii. Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas á implantação de infraestruturas, espaços e equipamentos públicos;

26-03-2020



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

A repartição dos direitos entre os proprietários abrangidos por esta operação de reparcelamento será feita na proporção direta do valor do respetivo terreno à data do início do processo e que se encontra descrito na Tabela I, valor este calculado em relatório de avaliação elaborado pelo perito Pedro Filipe de Sousa Ferreira.

O sistema de execução adotado será o da cooperação da iniciativa do município, artigo 150º do RJIGT, que, a revelar-se inviável caso resulte a oposição dos proprietários abrangidos, seguirá na adoção do sistema de imposição administrativa, conforme estabelece o artigo 151º do RJIGT, mediante concessão de urbanização.

O reparcelamento seguirá os termos do disposto no artigo 167º do RJIGT, com a notificação aos interessados, os proprietários abrangidos pela operação, para num prazo de 15 dias se pronunciarem sobre o projeto de reparcelamento.

São João da Madeira, 18 de maio de 2012

O Presidente da Câmara

Jorge M. R. Vultos Sequeira

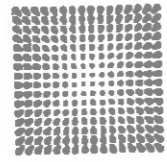
CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
26-05-2012

A câmara  
a proposta

por unanimidade, aprova

A CÂMARA.

8



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

J.

12-6-2019

## PROPOSTA

Em 2003 e na sequência da obra de retificação do perfil transversal da rua João de Deus, no troço compreendido entre a avenida Dr. Renato Araújo e a rua Visconde, foi celebrado um contrato de desenvolvimento urbano com os proprietários dos prédios implantados na margem sul do referido troço de arruamento que assegurava, no imediato, a cedência ao domínio público das parcelas de terreno necessário à execução da referida retificação do perfil transversal deste arruamento.

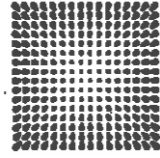
Em 2012, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal aprovou em 26 de Janeiro o Plano de Pormenor do Largo do Souto, que regula as operações de uso, transformação e ocupação do solo para a área onde se implanta este arruamento.

Em 2018, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal por deliberação de 26 de junho, aprovou a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de São João da Madeira, sendo que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana inclui a área de intervenção do Plano de Pormenor do Largo Souto.

Já em 2018 se reataram os contactos com os proprietários dos prédios inseridos no perímetro da operação regulado pelo Contrato de Desenvolvimento Urbano na perspectiva de se poder vir a concretizar a execução do referido plano de pormenor do Largo do Souto, iniciativas que se revelaram inconclusivas e improcedentes por manifesta indisponibilidade dos proprietários abrangidos.

Também em 2018 se despoletou a aquisição do prédio necessário à conclusão da retificação do perfil transversal da rua, localizado na margem norte do mencionado troço da rua João de Deus e que não havia sido incluído na operação desencadeada pelo Contrato de Desenvolvimento Urbano celebrado em 2003, tendo-se concluído essa operação em dezembro de 2019.

Considerando a indisponibilidade demonstrada pelos proprietários dos prédios abrangidos por esta operação e a faculdade conferida pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão do território aprovado pelo Decreto-Lei nº. 80/2015, de 14 de maio;



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

De: Chefe de Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente

Para: Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Data: 18 de maio de 2020

Assunto: Plano de Pormenor do Largo do Souto

Delimitação de unidade de execução para o Largo do Souto

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de S. João da Madeira aprovou, em 26 de janeiro de 2012, a proposta final do Plano de Pormenor do Largo do Souto. A Câmara Municipal de S. João da Madeira.

Este plano encontra-se publicado na IIª série do Diário da República, nº. 111, de 8 de junho de 2012. Decorridos oito anos sob a sua aprovação e entrada em vigor, mau grado os contactos mantidos com os proprietários dos prédios inseridos no perímetro da área de intervenção do Plano de Pormenor, verifica-se não existir consenso nem acordo quanto às condições de implementação da proposta de desenho urbano contemplada no plano, inviabilizando a sua execução através do sistema de execução indicado no regulamento do plano, o sistema de cooperação, nº. 3, do artigo 21º, do regulamento do plano.

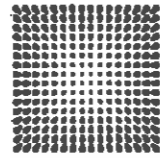
De forma a permitir a concretização da proposta de plano para a frente urbana da rua João de Deus e nos termos do disposto no artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, vem-se dar início ao procedimento de delimitação de uma unidade de execução para o Largo do Souto, de acordo com o previsto no Plano de Pormenor do Largo do Souto, em especial nos seus artigos 21.º e 22.º.

A deliberação do início de procedimento para a delimitação da unidade de execução prevista naquele Plano de Pormenor funda-se na necessidade de proceder à programação de execução das operações contratuais, administrativas e urbanísticas previstas para a área delimitada na planta cadastral que constitui o Anexo I à presente proposta.

Sabendo que, de acordo com contatos previamente tidos com os proprietários das parcelas incluídas na área de intervenção da presente proposta de delimitação de unidade de execução, não há intenção de estes promoverem a execução do Plano, tal como este foi aprovado, e que se trata de

*M.L.*

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA  
26.05.2020



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

uma área de grande centralidade e de importância para o Município de São João da Madeira, inviabilizou-se o recurso ao sistema de cooperação para que aponta, em primeira linha, aquele Plano de Pormenor (artigo 22.º).

Contudo, transcorridos oito anos desde a sua aprovação e entrada em vigor, é necessário que se proceda ao recurso supletivo ao sistema de imposição administrativa previsto e regulado legislativamente no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e admitido, como mecanismo possível, no artigo 21.º, n.º 1 e 2 do Plano de Pormenor do Largo do Souto.

Assim fixa-se, para a unidade de execução a delimitar, o sistema de imposição administrativa no âmbito do qual a iniciativa de execução do plano pertence ao Município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização (artigo 151.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

No que se refere ao enquadramento urbanístico base da unidade de execução, o mesmo encontra-se já suficientemente descrita no Plano de Pormenor do Largo do Souto, sendo este o instrumento que identifica as operações de transformação fundiária que são exigíveis para a sua execução (e que constam na presente proposta como Anexo II), bem como o programa urbanístico que estas viabilizam, como demonstrado na planta de implantação (e que consta na presente proposta como Anexo III).

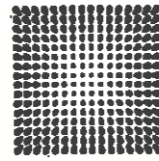
O referido programa, a concretizar na unidade de execução que se pretende delimitar, cumpre os objetivos a que as unidades de execução estão votadas, já que assegura um desenvolvimento urbano harmonioso, garante a justa repartição de benefícios e encargos e disponibiliza terrenos destinados a espaço público (designadamente zonas verdes, arruamentos, passeios e estacionamentos) previstos no Plano de Pormenor do Largo do Souto.

Esta proposta, na medida em que existe um Plano de Pormenor para a área da unidade de execução, não carece de ser submetida a discussão pública, como resulta do disposto no artigo 148.º, n.º 4 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, não estando prevista legalmente a audiência prévia dos proprietários dos prédios inseridos na área da unidade de execução.

Mesmo que se cogitasse a aplicação das regras de audiência prévia previstas no Código do Procedimento Administrativo para o procedimento de adoção de atos administrativos – configuração

24

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA  
2015-2020



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

jurídica dos atos de delimitação de unidades de execução – sempre se terá de invocar que aqueles interessados já tiveram a oportunidade de se pronunciar sobre as questões que importam à decisão, uma vez que o Município de São João da Madeira teve já a oportunidade de com eles contactar a vários propósitos, contactos dos quais resultou a sua recusa de associação à execução do Plano de Pormenor. O que desde logo é demonstrado pelo período temporal decorrido entre a entrada em vigor daquele Plano e o momento atual sem que qualquer impulso procedimental por eles fosse concretizado.

A repartição dos direitos entre os proprietários abrangidos por esta operação de reparcelamento será feita na proporção direta do valor do respetivo terreno à data do início do processo e que se encontra descrito na Tabela I, valor este calculado em relatório de avaliação elaborado pelo perito Pedro Filipe de Sousa Ferreira que se remete em anexo para deliberação.

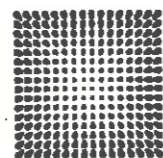
TABELA I

Unidade de execução do plano de pormenor de largo do Souto													
Parcela	Proprietários	Área	Cobertura	Área inscrita na caderneta predial				Área integral no domínio público	Área remanescente medida em planta com levantamentos	Valor Patrimonial	Valor avaliação	repartição dos encargos a atribuir	
				total	área	práticas	depend.						signad.
1	Alves Valente de Carvalho, Armando José Tabaco e Nélito (Miguel) Ferreira Barbosa e outros, Maria Amélia Correia da Silva, Maria Teresa da Silva e outros	646	434	506,00	0,00	0,00	0,00	506,00	788,00	269.460,29€	53.940,40€	23,74%	
2	Herdeiros de José António Rocha Sobrinho e outros	280		250,00	25,00	25,00	25,00	325,00	247,00	43.763,80€	13.898,50€		
3	Herdeiros de José António Rocha Sobrinho e outros	138		118,00	11,24	25,31	19,94	174,49	210,21	40.210,89€	10.449,00€	26,47%	
4	António Ferreira Correia, José Ferreira Correia, Maria Eugénia Ferreira Correia	733	917	985,00	1796,00	3298,00	0,00	656,00	882,94	185.430,00€	206.125,90€		
5	António Ferreira Correia, José Ferreira Correia, Maria Eugénia Ferreira Correia	794	918	500,00	734,00	0,00	0,00	335,00	300,31	508,00€	68.856,75€	71.785,90€	50,26%
6	Herdeiros de José António Rocha Sobrinho e outros	195	134	189,00	24,00	114,00	130,00	507,00	394,70	43.506,71€	129.517,80€	23,22%	
				3472,00					3022,67	560.576,94€	553.661,90€	100%	

O sistema de execução a adotar será o da cooperação da iniciativa do município, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 150º do RJIGT, que, a revelar-se inviável caso resulte a oposição dos proprietários abrangidos, será adotado o sistema de imposição administrativa, conforme estabelece o artigo 151º do RJIGT, mediante concessão de urbanização.

O reparcelamento seguirá os termos do disposto no artigo 167º do RJIGT, com a notificação aos interessados, os proprietários abrangidos pela operação, para num prazo de 15 dias se pronunciarem sobre o projeto de reparcelamento, cujo quadro de transformação fundiária se apresenta na Tabela II.

26-05-2020



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

TABELA II

QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA									
PARCELAS ORIGINAIS		PARCELAS / ÁREAS A CEDER				PARCELAS A CONSTITUIR (a)			
n.º	área (m2)	domínio público		equipamentos		Lotes		n.º	área (m2)
		n.º	área (m2)	n.º	área (m2)	n.º	área (m2)		
-1	508	1.C	288	-	-	P1	220	L2	1138
-2	247,85	2.C	144,85	-	-	P2	103		
-3	196,6	3.C	115,6	-	-	P3	81		
-4	982,96	4.C	553,96	-	-	P4	429		
-5	508	5.C	320	-	-	P5	188		
-6	596,06	6.C	267,06	-	-	P6	117	Z3-L8	344
-6		-	-	6.1.C	212	-	-		
-7	132	-	-	7.C	132	-	-		
<b>Totals</b>	<b>3171,47</b>		<b>1689,47</b>		<b>344</b>		<b>1138</b>		<b>1482</b>

Não estando em causa um procedimento de planeamento, mas de programação da execução, não é aplicável à presente deliberação o disposto no artigo 89.º, n.º 7 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo, porém, dar-se a máxima publicidade à presente proposta, através da sua publicitação no sítio de internet do Município e nos locais de estilo.

**Anexos:**

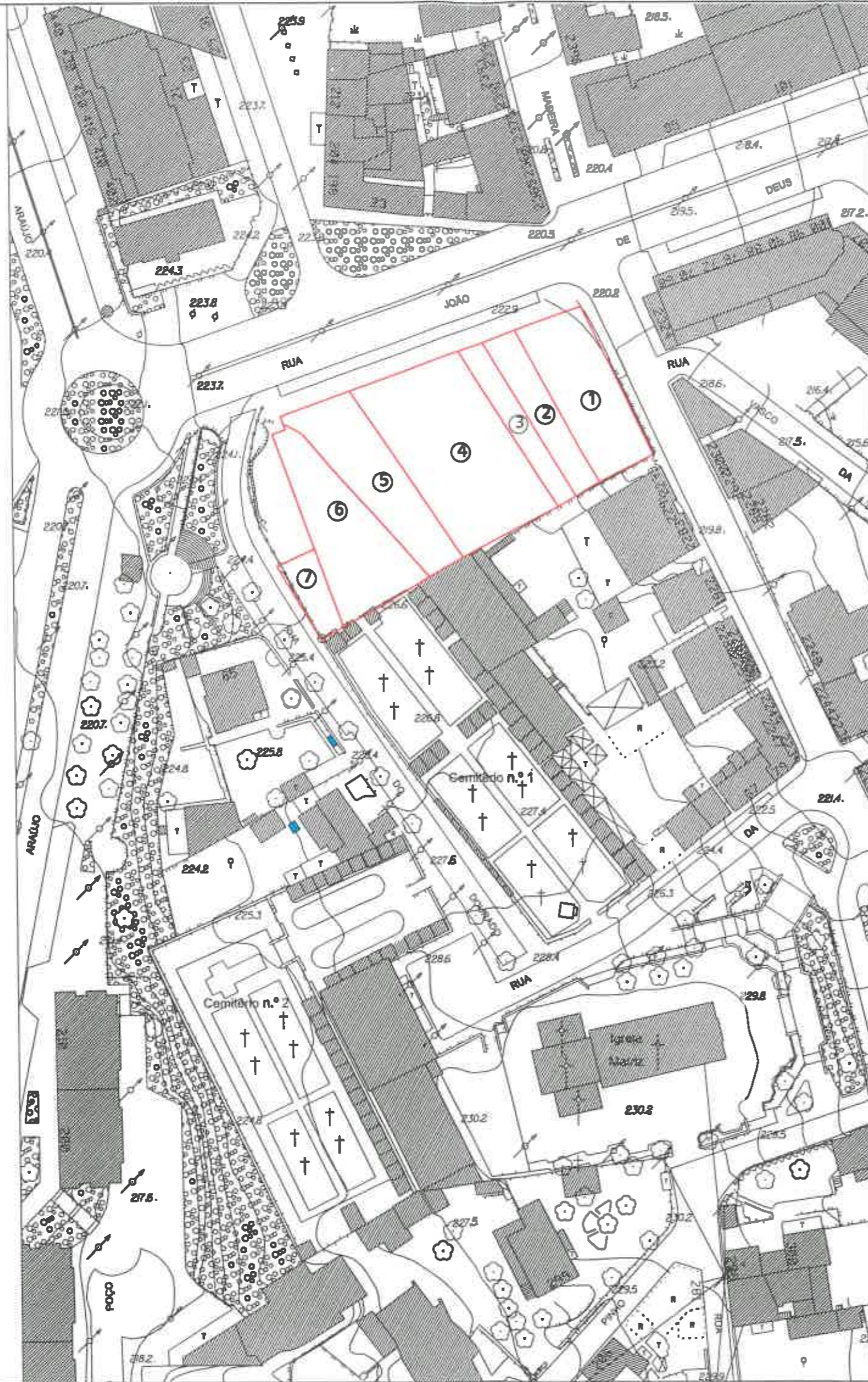
- I - Planta de Delimitação e Cadastro
- II - Planta de Transformação Fundiária
- III - Planta de Implantação
- IV - Relatório de avaliação das parcelas

À consideração superior

O Chefe de Divisão

  
Joaquim Milheiro, arquiteto

26-05-2020



	PROPRIETÁRIO	ARTIGO MATRICIAL	DESCRIÇÃO	ÁREA
①	LUIS MANUEL SOARES GOMES DA CRUZ MARIA ALBERTINA SOARES GOMES DA CRUZ MARIA JOSÉ VILAS BOAS GOMES DA CRUZ VELOSO DE CARVALHO - C.C. CARLOS ALBERTO FERREIRA DIOGO CABEÇA DE CASAL DAS HERANÇA DE	U-6468		508,00m <sup>2</sup>
②	JOSE VITORINO LISBOA DA ROCHA COUTINHO	U-1407		247,85m <sup>2</sup>
③	JOSE VITORINO LISBOA DA ROCHA COUTINHO	U-1408		196,60m <sup>2</sup>
④	ANTONIO FERREIRA CORREIA JOSÉ FERREIRA CORREIA MARIA EUGÉNIA FERREIRA CORREIA	U-733	0917/131288	982,96m <sup>2</sup>
⑤	ANTONIO FERREIRA CORREIA JOSÉ FERREIRA CORREIA MARIA EUGÉNIA FERREIRA CORREIA	U-734	0918/131288	508,00m <sup>2</sup>
⑥	ANIBAL FERREIRA DA SILVA MONTEFORNO INICIATIVAS IMOBILIÁRIAS LDA	U-735	3341/120297	569,06m <sup>2</sup>
⑦	MUNICÍPIO DE S. JOÃO DA MADEIRA	a desafetar		132,00m <sup>2</sup>

S. JOÃO DA MADEIRA  
 26-05-2020

SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS89

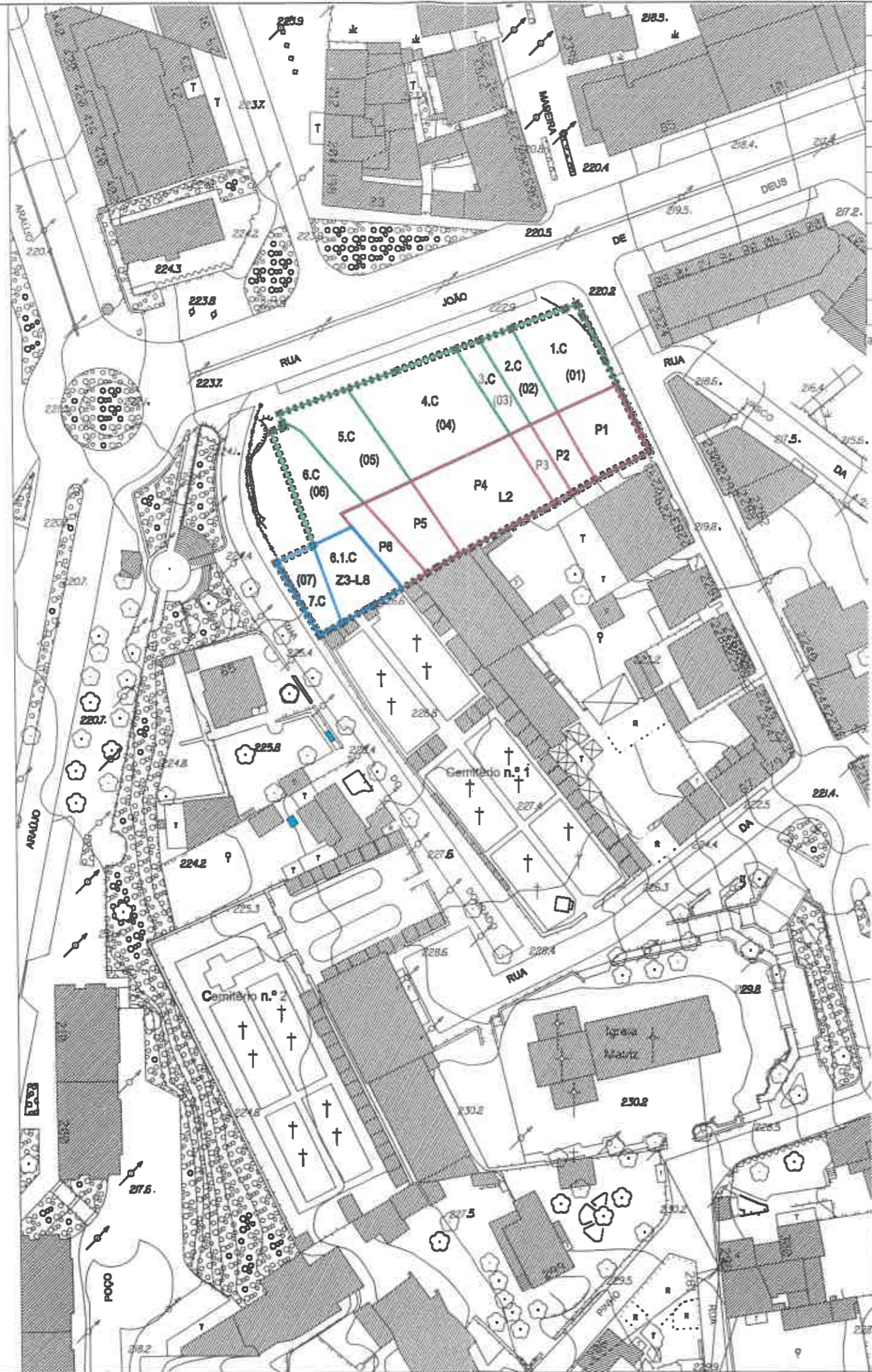
<p>S. João da Madeira Câmara Municipal</p>	O TÉCNICO  O CHEFE DE DIVISÃO	<b>Plano de Pormenor do Largo do Souto</b> <b>Delimitação de unidade de execução</b>  <b>Planta de Cadastro</b>	folha n.º <b>1</b>  ESCALA: <b>1 / 1.000</b>  Abril 2020
	<b>DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E AMBIENTE</b>		



QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

PARCELAS ORIGINAIS		PARCELAS / ÁREAS A CEDER				PARCELAS A CONSTITUIR (a)			
n.º	área (m2)	domínio público		equipamentos		Lotes		n.º	área (m2)
		n.º	área (m2)	n.º	área (m2)	n.º	área (m2)		
(01)	508,00	1.C	288	-	-	P1	220	L2	1138
(02)	247,85	2.C	144,85	-	-	P2	103		
(03)	198,60	3.C	115,60	-	-	P3	81		
(04)	982,96	4.C	553,96	-	-	P4	429		
(05)	508,00	5.C	320	-	-	P5	188		
(06)	596,06	6.C	267,06	-	-	P6	117		
(07)	132,00	-	-	6.1.C	212			Z3-L8	344
				7.C	132				

a) - Parcelas resultantes da transformação fundiária



SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS89

 S. João da Madeira Câmara Municipal	O TÉCNICO	Plano de Pormenor do Largo do Souto Delimitação de unidade de execução Planta de transformação fundiária	folha n.º	3
	O CHEFE DE DIVISÃO		DIVISÃO DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E AMBIENTE	ESCALA:
				Abril 2020

S. João da Madeira  
 26-05-2020



### Unidade de execução do plano de pormenor do largo do Souto

parcela	proprietários	matriz	conserv.	áreas descritas na caderneta predial				área integrada no domínio público	área remanescente medida em planta com levantamento	Valor Patrimonial		avaliação
				total	abc	privativa	depend.			lugrad.	Tributário	
1	Gaspar Veloso de Carvalho; Armando Jorge Tavares e mulher; Manuel Ferreira Barbosa e mulher; Maria Amália Correia da Silva; Álvaro Ferreira da Silva e mulher.	6468	4004	508,00	0,00	0,00	0,00	508,00	508,00	169 062,79 €	55 940,40 €	
2	Herdeiros de José Vitorino Rocha Lisboa Coutinho	1407	omisso	360,00	298,00	223,30	74,70	285,30	247,85	44 781,80 €	51 458,50 €	
3	Herdeiros de José Vitorino Rocha Lisboa Coutinho	1408	omisso	378,00	313,74	235,31	78,44	299,57	196,60	46 750,90 €	50 448,50 €	
4	António Ferreira Correia; José Ferreira Correia; Maria Eugénia Ferreira Correia;	733	917	980,00	1296,00	1296,00	0,00	656,00	982,96	181 420,00 €	205 515,90 €	
5	António Ferreira Correia; José Ferreira Correia; Maria Eugénia Ferreira Correia;	734	918	506,00	334,00	0,00	0,00	339,00	508,00	69 855,75 €	71 765,90 €	
6	Monteforno Iniciativas Imobiliárias, Lda; Odete Augusta Martins.	735	3341	740,00	240,00	110,00	130,00	500,00	569,06	49 105,70 €	116 531,80 €	
				<b>3472,0</b>				<b>3012,47</b>	<b>3012,47</b>	<b>560 976,94 €</b>	<b>551 661,00 €</b>	

26-05-2020