S. João da Madeira
Câmara Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

# Relatório de avaliação de execução

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

S. João da Madeira
Câmara Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

# Índice

Índice de Quadros ..... 4
Índice de Figuras ..... 4
Índice de Gráficos ..... 4
1. Introdução ..... 5
1.1. Enquadramento legal ..... 5
1.2. Enquadramento territorial e administrativo ..... 8
2. Metodologia ..... 12
3. Estado do Ordenamento do Território ..... 13
3.1. Quadro supramunicipal ..... 13
3.1.1. Ponto prévio – a transferência de competências para as autarquias locais ..... 14
3.1.2. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território ..... 14
3.1.3. Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho ..... 15
3.1.4. Plano Rodoviário Nacional 2000 ..... 17
3.1.5. Plano Nacional da Água ..... 17
3.1.6. Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) ..... 19
3.1.7. Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) 20
4. Quadro municipal ..... 21
4.1. Plano Diretor Municipal ..... 21
4.1.1. Outros planos municipais de ordenamento do território ..... 24
4.1.1.1.Plano de Pormenor da Rua dos Combatentes da Grande Guerra ..... 25
4.1.1.2.Plano de Pormenor das Corgas ..... 27
4.1.1.3.Plano de Pormenor do gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Drº Maciel ..... 30
4.1.1.4.Plano de Pormenor do Largo do Souto ..... 32
4.1.1.5.Plano de Pormenor das Quintelas ..... 35
4.1.1.6.Áreas de Reabilitação Urbana ..... 37
5. Uso atual do Solo ..... 39
6. Dinâmica Urbanística ..... 41
7. Operações urbanísticas ..... 41
7.1. Operações urbanísticas na totalidade do concelho ..... 41
7.2. Operações urbanísticas, por unidade territorial ..... 44
7.3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ..... 47
8. Indicadores da Declaração Ambiental ..... 49
9. Conclusões ..... 50
10. Anexos ..... 56
10.1. Quadro de processos de obras recebidos de obras novas de 2012-2020 ..... 56

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA 02-2021

Índice de Quadros

Quadro 1 – Quadro legislativo à data da publicação do PDMSJM em vigor (2012) e situação atual 6
Quadro 2 – Planos previstos à data da aprovação do PDM e a sua situação atual 25
Quadro 3 – Grau de execução das UOPG 48
Quadro 4 – Fatores Críticos à Decisão da Avaliação Ambiental Estratégica 49

Índice de Figuras

Figura 1 - Contexto regional 8
Figura 2 – Densidade Populacional na AMP (2019) 9
Figura 3 - Variação da estrutura etária de S. João da Madeira (2001/2011/2019) 10
Figura 4 - Rede de transporte na região Norte (2019) 11
Figura 5 – Extrato do Plano Rodoviário Nacional 2000 na envolvente de S. João da Madeira 17
Figura 6 - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) 20
Figura 7 - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) 21
Figura 8 - Plano de Pormenor da Rua dos Combatentes da Grande Guerra 27
Figura 9 - Plano de Pormenor das Corgas 30
Figura 10 - Plano de Pormenor do Gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Drº Maciel 32
Figura 11 - Plano de Pormenor do Largo do Souto 35
Figura 12 – Plano de Pormenor das Quintelas 37
Figura 13 – Área de Reabilitação Urbana de S. João da Madeira 38
Figura 14 – Ocupação do solo em São João da Madeira (COS,2018) 40
Figura 15 – Confrontação de pedidos de informação prévia 44
Figura 16 – Confrontação de pedidos de loteamento 45
Figura 17 – Confrontação de pedidos para novas construções 46

Índice de Gráficos

Gráfico 1 – Distribuição das grandes classes de ocupação de solo, nas diferentes unidades geográficas 39
Gráfico 2 – N.º de Processos recebidos. 42
Gráfico 3 – N.º de Alvarás emitidos 23

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

# 1. Introdução

## 1.1. Enquadramento legal

O processo de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de S. João da Madeira, terá de ser, necessariamente, orientado no sentido preconizado pela legislação em vigor, concretamente:

1.1.1. Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPSOTU), aprovada pela Lei nº 31/2014, de 30 de maio;

1.1.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio;

1.1.3. Sistema de Classificação e Qualificação do Solo, aprovado pelo Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto,

e articulado com a publicação de alterações aos regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional (RJREN) e Reserva Agrícola Nacional (RJRAN), com as regras sobre a cartografia a utilizar e com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) e ainda nos termos constantes da Portaria nº 277/2015, de 10 de Setembro, que regula a constituição, a composição e o funcionamento das comissões consultivas da elaboração do PDM.

Importa neste contexto referir que o panorama legislativo nacional sofreu nos últimos anos importantes alterações, em diplomas legislativos estruturantes, que visam estabelecer uma nova política urbanística, capaz de acompanhar e dar resposta às principais mudanças ocorridas no nosso país, nomeadamente, no que respeita à política de contenção urbanística, à reabilitação como regra e às dinâmicas sociais e culturais que se têm refletido numa crescente procura turística.

No quadro seguinte é apresentado o quadro legislativo existente à data de publicação do PDM em vigor, distribuído pelas diferentes temáticas, bem como a situação atual dos diferentes diplomas.

| TEMA | Legislação à data do PDM | Âmbito | Situação atual |
|---|---|---|---|
| Ambiente | DL n.º 468/71, de 5 de novembro | Regime Jurídico dos Terrenos do Domínio Público Hídrico | Em vigor |
| | DL n.º 595/73, de 7 de novembro | Servidão Radioelétrica | Em vigor |
| | DL n.º 143/82, de 26 de abril | Marcos Geodésicos | Em vigor |
| | DL n.º 90/90, de 16 de março | Regime Geral de Revelação e Aproveitamento dos Recursos Geológicos | Alterado: Lei n.º 54/2015, de 22 de junho |
| | DL n.º 364/98, de 21 de novembro | Carta de Zonas Inundáveis nos municípios com cheias | Em vigor |
| | DL n.º 270/2001, de 6 de outubro | Recursos Geológicos | Em vigor |
| | DL n.º 129/2002, de 11 de maio | Regulamento dos Requisitos de Acústica dos Edifícios | Em vigor |
| | DL n.º 155/2004, de 30 de junho | Medidas de Proteção ao Sobreiro e à Azinheira | Em vigor |
| | DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro | Regulamento Geral do Ruído | Em vigor |
| | DL n.º 169/2005, de 26 de setembro | Aproveitamentos Hidroagrícolas | Em vigor |
| | DL n.º 54/2005, de 15 de novembro | Regime Jurídico dos Terrenos de Domínio Público | Em vigor |

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

| TEMA | Legislação à data do PDM | Âmbito | Situação atual |
|---|---|---|---|
| | Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro | Lei da Água | Em vigor |
| | DL n.º 55/2007, de 12 de março | Medidas de Proteção aos Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios | Em vigor |
| | DL n.º 340/2007, de 12 de outubro | Regime Jurídico da Pesquisa e Exploração de Massas Minerais | Em vigor |
| | DL n.º 124/2006, de 28 de junho | Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios | Alterado pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto e DL n.º 14/2019, de 21 de janeiro |
| | DL n.º 502/71, de 18 de novembro, alterado pela Lei n.º 30/2006, de 11 de julho | Albufeiras | Revogados pelo DL n.º 107/2009, de 15 de maio |
| | DL n.º 115/2010, de 22 de outubro | Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias | verificar |
| Equipamentos e serviços básicos | DL n.º 159/99, de 18 de setembro | Atribuições e Competências para as Autarquias Locais | Alterado pelo DL n.º 75/2013, de 12 de setembro |
| Mobilidade e Acessibilidade | DL n.º 222/98, de 17 de julho | Plano Rodoviário Nacional | Alterado pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de outubro, pela Lei nº 98/99, de 26 de julho e pelo DL 182/2003, de 16 de agosto |
| | Vários diplomas | Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional | Lei n.º 34/2015, 27 de abril |
| | RTA | Regulamentação dos transportes públicos | Diretiva Comunitária – RJSPTP Projeto de Norma Portuguesa prNP 4493 |
| Património | L n.º 107/2001, de 8 de setembro | Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural | Em vigor |
| Planeamento | DL n.º 11/87, de 7 de abril | Lei de Bases do Ambiente | Revogada pela Lei n.º 19/2014, de 14 de abril |
| | DL n.º 166/2008, de 16 de agosto | REN | Alterado e republicado pelo DL n.º 124/2019, de 28 de agosto |
| | DL n.º 380/99, de 22 de setembro | RJIGT | Revogado: DL n.º 80/2015, de 14 de maio |
| | RCM n. º 152/2001, de 11 de outubro | Estratégia Nacional para a Conservação de Natureza e Biodiversidade | Em vigor |
| | DL n.º 73/2009, de 31 de março | RAN | Alterado e republicado pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro |
| | Lei n.º 48/98, de 11 de agosto alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto | Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo | Revogada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio |
| | Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro | Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território | Revisto pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro |
| | DR n.º 42/2007, de 10 de abril | Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga | Revogado e substituído pela Portaria n.º 58/2019, de 11 de fevereiro, como Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho |
| | DR n.º 15/2002, de 14 de março | Planos de Gestão de Bacia Hidrográfica do rio Vouga | Em revisão |
| | DL n.º 142/2008, de 24 de julho | Regime Jurídico da Conservação da Natureza | Em vigor |

**Quadro 1 – Quadro legislativo à data da publicação do PDMSJM em vigor (2012) e situação atual**

(Fonte: **Legislação mencionada e PDMSJM**)

PAÇOS DO MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

A análise do quadro revela que alterações significativas no quadro legal, em particular ao nível do Ordenamento do Território.

Salientam-se as alterações decorrentes da(o):

- Decreto-Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (**Regime Jurídico das autarquias locais**)
- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (**Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo**);
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (**Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial**);
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (**Critérios de Classificação, Reclassificação, Qualificação e Categorias do Solo**);
- Lei n.º 34/2015, 27 de abril (**Novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional**);
- Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto (**Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios**);
- Portaria n.º 58/2019, de 11 de fevereiro (**Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho**);
- Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro (**Primeira Revisão do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território**);
- Decreto Regulamentar n.º 5/2019 (**Conceitos técnicos no domínio do Ordenamento do Território e do Urbanismo**).

Atendendo ao exposto, é imperativo adaptar o PDM em vigor às novas exigências legais e às novas tendências urbanísticas, que ditam uma importante e significativa mudança de paradigma, que deve encontrar reflexo no PDM porquanto se trata do «*instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal*» (cfr. artigo 95.º, n.º 1 do RJIGT).

Nos termos do disposto no artigo 77.º do RJIGT, a deliberação de elaboração de revisão do PDM deve ser acompanhada de relatório sobre o estado do ordenamento do território (REOT) a nível local. Nos termos do artigo 189.º, n.º 4 do RJIGT, «*os relatórios sobre o estado do ordenamento do território, (...) traduzem o balanço da execução dos programas e planos territoriais, objeto de avaliação, bem como dos níveis de coordenação interna e externa obtidos, fundamentando uma eventual necessidade de revisão*».

Porém, decorre do artigo 202.º do RJIGT que o REOT pode ser substituído por um relatório de avaliação, elaborado especificamente para o efeito de modo a responder à necessidade de revisão do plano.

A elaboração do referido relatório reveste-se de particular importância não só pelo mero cumprimento de uma obrigação legal, mas porque o mesmo deverá contribuir para avaliar e posicionar os termos em que a própria revisão deve prosseguir.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REGISTO DE 02-02-2021

Assim, o Relatório de Avaliação da Execução do PDM de S. João da Madeira (RAE) traduz o nível de execução do PDM, avaliando o grau de concretização das suas propostas, identificando as alterações verificadas território não decorrentes do PDM, caracterizando os fatores de mudança, ou seja, proporcionando uma noção atualizada e real do estado do ordenamento do território do concelho.

Em suma, o RAE serve de base ao início do processo de revisão do PDM, uma vez que quantifica e avalia a sua execução materializada no território, bem como tem em consideração os compromissos urbanísticos existentes em vigor.

Concluído este exercício deve ser avaliada a necessidade de revisão dos IGT em vigor, em particular os de iniciativa municipal, como é o caso do Plano Diretor Municipal de S. João da Madeira (PDMSJM).

## 1.2. Enquadramento territorial e administrativo

O concelho de S. João da Madeira localiza-se, em termos geográficos, numa conjuntura metropolitana, denominada por Área Metropolitana do Porto (NUT III).

As suas relações de interdependência fixam-se com a sua envolvente geográfica, tendo como principal centro urbano o Porto.

Figura 1 - Contexto regional

Fonte: Elaboração própria (DPOA) baseada na CAOP, 2019

Em termos demográficos, o concelho de s. João da Madeira apresentava nos Censos 2011 uma população residente de 21 749 habitantes, verificando-se, nas estimativas do INE para os anos seguintes, um aumento residual (+0,96% em 2019) que aponta para 21 958 habitantes.

Apesar de ser o terceiro Concelho com o menor número de população residente da AMP, é o Concelho com a terceira maior densidade populacional (2765 hab/km2) em virtude da sua reduzida dimensão geográfica, a seguir ao Porto (5230 hab/km2) e a Vila Nova de Gaia (2809 hab/km2).

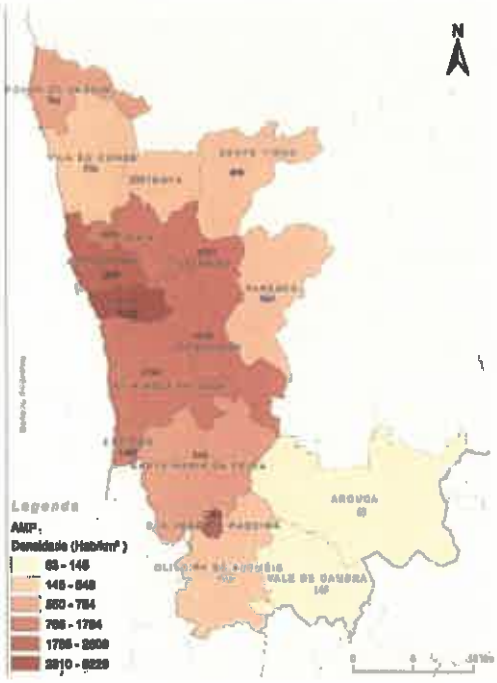


Figura 2 – Densidade Populacional (2019)

Fonte: Elaboração própria (DPOA) baseada no INE, 2019

Importa também referir o progressivo envelhecimento da população que se tem vindo a acentuar nas últimas décadas.

Este fenómeno reflete o duplo envelhecimento da pirâmide etária, pela base em virtude da diminuição da taxa de natalidade, e pelo topo fruto do aumento da esperança média de vida. Acresce ainda o progressivo aumento da idade média da população em idade ativa que, em 2001 se situava nas classes etárias dos 25 aos 40 anos e em 2019 se situa entre os 40 e os 55 anos.

BIBLIOTECA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

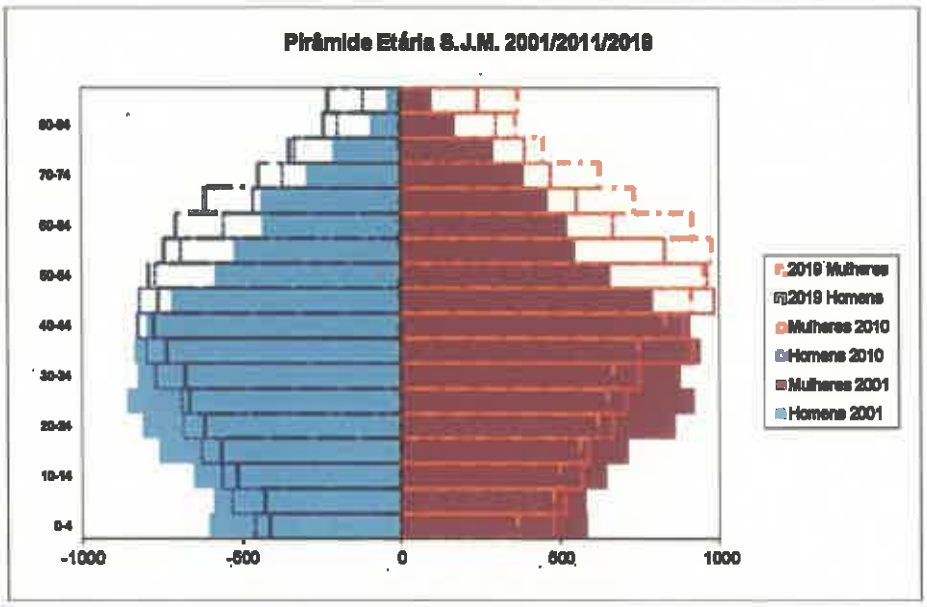


*Figura 3 – Variação da estrutura etária de S. João da Madeira (2001/2011/2019)*

Fonte: Elaboração própria (DPOA) baseada no INE, 2019

**Relativamente às grandes infraestruturas de transportes, S. João da Madeira usufrui, a partir do antigo IC2, de um rápido acesso à rede nacional fundamental, a A1, A29 e A32, a partir das quais se acede facilmente à A25 para ligação ao interior e à Europa e às principais infraestruturas de transportes, nomeadamente o Aeroporto Sá Carneiro e os portos de Leixões e de Aveiro. Relativamente à rede ferroviária torna-se premente a reconversão da Linha Vale do Vouga como acesso privilegiado à Linha do Norte e à rede de Metro do Porto.**

**Relativamente ao antigo IC2 que atravessava S. João da Madeira havia já sido emitido parecer pelas Infraestruturas de Portugal, aquando da 1ª Revisão do PDMSJM, sobre a alteração de classificação da referida vía após a execução da A32.**

**O PRN2000, aprovado pelo Decreto-Lei nº 222/98, mantinha a classificação do IC2.**

**Posteriormente foi aprovado o Estudo Prévio do IC2 entre Coimbra e Oliveira de Azeméis, sendo apenas construído o lanço entre Oliveira de Azeméis e o IC24, atual A32/IC2.**

**Assim, com a construção da A32 e sendo o IC2 o único percurso classificado no PRN com passagem nos referidos locais, passaram a existir dois troços de estrada para uma única classificação – as variantes de São João da Madeira e Oliveira de Azeméis, e a A32, devendo ser considerada a variante de São João da Madeira como EN1 - Estrada Nacional Desclassificada ainda sob jurisdição da IP, sendo as zonas de servidão aplicáveis as definidas na Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, artigo 32º, n.º 8, alíneas d) e e)**

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-08-2021

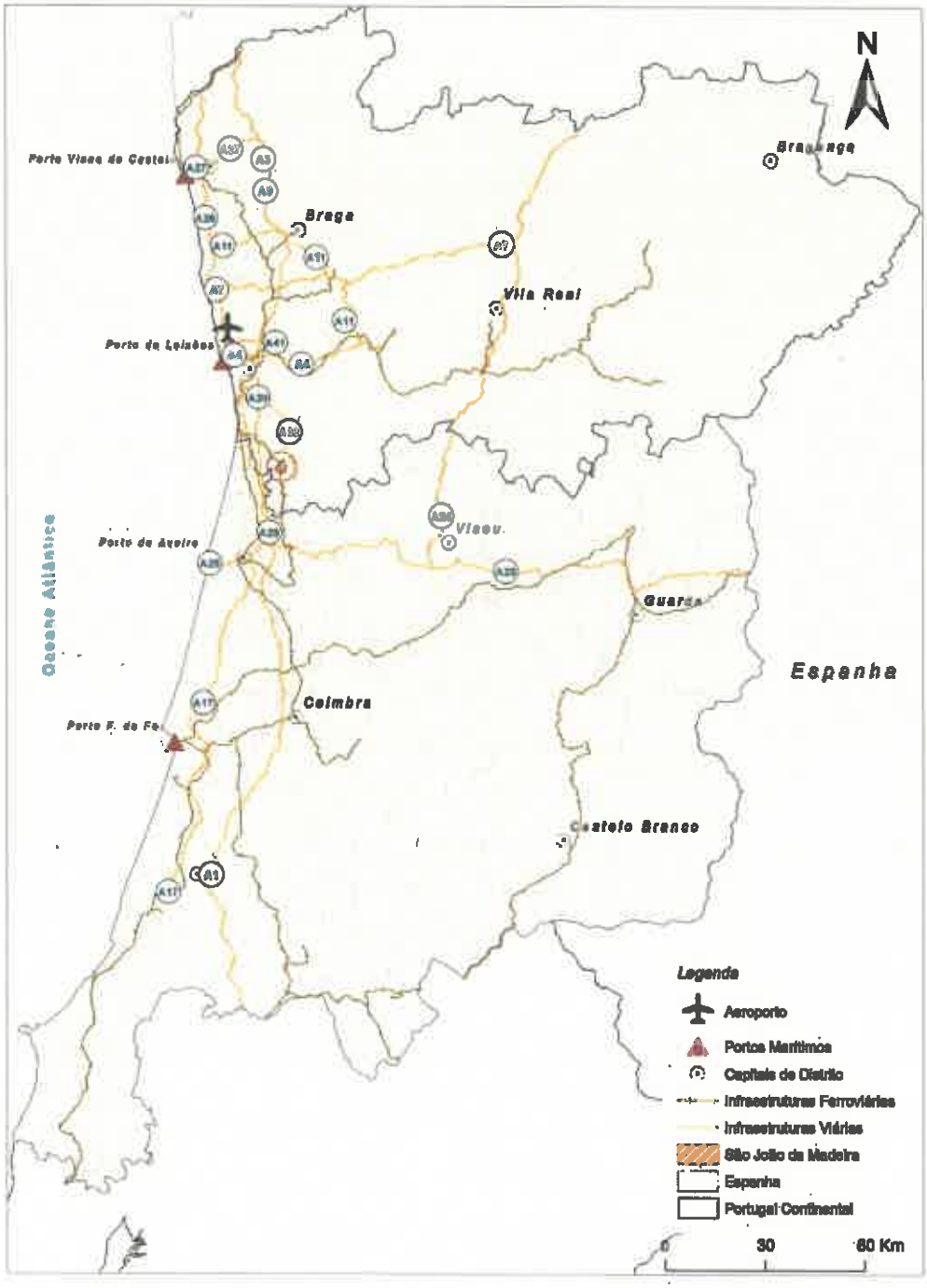


Figura 4 - Rede de transporte na região Norte (2019)

Fonte: Elaboração própria (DPOA), 2019

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

## 2. Metodologia

A elaboração do RAE engloba uma sequência de procedimentos que vão desde a recolha da informação até à seleção de indicadores capazes de avaliar e de informar a realidade do território.

A análise a desenvolver apoia-se na apresentação da realidade existente, por referência aos atos de gestão urbanística praticados, em confronto com o quadro supramunicipal, PDM em vigor e outros planos municipais. Com vista a delimitar temporalmente os dados a avaliar no presente relatório, estabeleceu-se como período de referência o período decorrente entre 16 de abril de 2012 (entrada em vigor do PDM) e 31 de dezembro de 2020.

Ao longo do presente documento, sempre que se mencionar o "período de referência" deve atender-se ao período acima indicado.

De modo a avaliar o grau de concretização da estratégia e regras contidas no PDM em vigor, foram tratados dados disponíveis nos serviços municipais competentes, relativos às operações urbanísticas, designadamente:
- Alvarás de licenciamento de operações de loteamento;
- Alvarás de licenciamento de obras;
- Pedidos de informação prévia;
- Alvarás de autorização de utilização

Importa referir que apenas foram consideradas as operações urbanísticas do tipo "Obras de Construção" por serem as mais relevantes para a presente análise.

Nesta abordagem utilizam-se ainda diferentes fontes de informação que instruirão o procedimento avaliativo, nomeadamente, informação obtida junto do INE, da AMP, da Pordata ou do Turismo de Portugal.

A análise dos dados será à escala do município de S. João da Madeira.

Sempre que possível, a análise dos dados correspondentes ao município de S. João da Madeira é comparada com a Área Metropolitana do Porto (AMP), a Região Norte e o País, enquadrando-se a evolução do Concelho no contexto metropolitano, regional e nacional.

Deste modo, o RAE avalia a execução do estado de ordenamento do território do município de S. João da Madeira, através da utilização de informações recolhidas junto de organismos de supervisão públicos, de bases de dados estatísticas e informações dos serviços municipais.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

## 3. Estado do Ordenamento do Território

Este ponto do relatório caracteriza o desenvolvimento e execução das medidas estratégias propostas pelos diferentes IGT com incidência no concelho. Esta avaliação programática e financeira (quando possível) passa por identificar o que foi concretizado até ao momento.

Por outro lado, interessa articular as diferentes estratégias setoriais, numa lógica de coordenação que permita a criação de padrões sustentáveis de desenvolvimento, através de plataformas de governança de geometria variável, apostando na diversificação de agentes e de estruturas administrativas e numa coordenação assente em princípios de flexibilidade na forma de gerir e intervir o território.

### 3.1. Quadro supramunicipal

Antes de avançar para a análise dos vários instrumentos que influenciaram o PDM em vigor e devem orientar o processo de revisão que agora se pretende iniciar, importa referir que, nos termos do artigo 2.º do RJIGT, «*a política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, que se organiza, num quadro de interação coordenada, em quatro âmbitos: a) O âmbito nacional; b) O âmbito regional; c) O âmbito intermunicipal; d) O âmbito municipal*».

Nos níveis de intervenção indicados nas alíneas a) e b) está em causa a elaboração de programas, de matriz estratégica e orientadora que, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º do RJIGT vinculam as entidades públicas. Ao nível intermunicipal é possível encontrar quer planos quer programas. Sem prejuízo das regras da dinâmica de planos (previstas nos artigos 115.º e seguintes do mesmo diploma), devem os instrumentos de gestão territorial (IGT) respeitar a hierarquia dos planos e orientar-se pelas diretrizes constantes dos planos de matriz superior.

Neste prisma, os programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal carecem de transposição para os planos municipais de ordenamento do território para que possam ser impostos, de forma direta e vinculativa aos particulares.

Neste pressuposto, urge incorporar no PDM as normas constantes dos programas setoriais que sejam relevantes para a prossecução dos objetivos considerados indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos de relevância nacional com repercussão territorial, estabelecendo, exclusivamente, regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais, sob pena de as mesmas não vincularem os particulares.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

### 3.1.1.Ponto prévio – a transferência de competências para as autarquias locais

A lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, aprovou o quadro de transferência de competências para as autarquias locais e comunidades intermunicipais (CIM) e a Lei n.º 58/2018 de 21 de agosto criou a Comissão Independente de Descentralização (CID) com a missão de proceder a uma avaliação da organização e funções do Estado, aos níveis subnacional e supramunicipal. Trata-se de uma transferência com caráter nacional, a decorrer de forma gradual até 1 de janeiro de 2021. Segundo o artigo 4.º do referido diploma legal, "a transferência das novas competências, a identificação da respetiva natureza e a forma de afetação dos respetivos recursos são concretizadas através de diplomas legais de âmbito setorial relativos às diversas áreas a descentralizar da administração direta e indireta do Estado".

O município de S. João da Madeira recebeu, até ao presente, competências nas áreas de: Gestão do Património Imobiliário Público sem Utilização; Habitação; Praias Marítimas e Fluviais e Lacustres; Vias de Comunicação; Estruturas de Atendimento ao Cidadão; Associações de Bombeiros; Estacionamento Público; Exploração das Modalidades Afins de Jogo de Fortuna e Azar; e Justiça. Nas áreas da Educação e da Saúde as competências decorrentes dos diplomas legais de âmbito setorial, terá necessariamente de ocorrer até 31 de março de 2022, pelo que o PDM deve desde já refletir sobre o impacto da transferência de competências, concretamente, sobre o modo como as mesmas afetam o território municipal, considerado singularmente, bem como no seu contexto metropolitano e regional.

Os principais impactos podem decorrer das alterações ao sistema de transporte público, com importantes referências em termos de mobilidade e acessibilidades e, ainda, da transferência de competências em matéria de vias de comunicação, educação e saúde.

### 3.1.2.Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

O Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), nos termos do artigo 30.º do RJIGT, constitui um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica e encerra três principais objetivos:

- estabelece as grandes opções para a organização do território nacional;
- apresenta o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial;
- confere instrumentos de cooperação com os demais estados-membros para a organização do território da União Europeia.

O primeiro PNPOT, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, vigorou até 2019, tendo sido revogado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, que entrou em vigor no dia seguinte. Assim, o PDM em vigor no município foi

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA 02-02-2021

concebido à luz do PNPOT 2007, sendo que a sua revisão, que agora se pretende iniciar, deve assentar já nos princípios e diretrizes do PNPOT 2019.

O PNPOT 2019 assume como ponto de partida o *status quo* do atual panorama do ordenamento do território, reconhecendo que a cultura dominante é sobretudo administrativa e regulamentar, relacionada essencialmente com o uso, ocupação e transformação do solo. Em simultâneo, reforça a necessidade de o ordenamento do território contribuir para a resolução de problemas complexos a nível espacial, face às incertezas que influenciam as perspetivas de desenvolvimento. De facto, as dinâmicas de transformação atuais coexistem e/ou conflituam com a resiliência do sistema e das culturas de território e de ordenamento do território prevalecentes.
Ou seja, o sistema e a prática de planeamento têm de se adequar de forma rápida e flexível às necessidades coletivas de mudança. O ordenamento do território tem de procurar integrar uma componente de participação e cocriação, fruto da articulação entre o Estado, os privados, a sociedade civil e o terceiro setor, num processo colaborativo, e contribuir para o cumprimento sistemático dos instrumentos de gestão territorial.

Neste sentido, a "Agenda para o Território"/Programa de Ação 2030 do PNPOT visa responder às opções estratégicas inerentes aos desafios territoriais, bem como concretizar o Modelo Territorial esquematizado, e surge no seguimento do Diagnóstico e do Relatório de Estratégia. Essa Agenda enuncia 10 compromissos para o território:

1. Robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;
2. Atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;
3. Adaptar os territórios e gerar resiliência;
4. Descarbonizar acelerando a transição energética e material;
5. Remunerar os serviços prestados pelo capital natural;
6. Alargar a base económica territorial com mais conhecimento, inovação e capacitação;
7. Incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território;
8. Integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;
9. Garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;
10. Reforçar a eficiência territorial nos IGT.

Cabe ao PDM, concretizar os compromissos assumidos a nível nacional, transpondo os mesmos para o âmbito municipal, através da determinação de estratégias de desenvolvimento territorial, o que deve fazer aquando da sua revisão.

### 3.1.3.Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
RECEBIDO EM 02-02-2021

Os programas regionais de ordenamento florestal (PROF) são instrumentos de política setorial de âmbito nacional, nos termos estabelecidos pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, e desenvolvido pelo RJIGT, que definem para os espaços florestais o quadro estratégico, as diretrizes de enquadramento e as normas específicas quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços.

O Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF EDM), aprovado pela Portaria n.º 58/2019, de 11 de fevereiro, corresponde aos anteriores PROF do Alto Minho, do Baixo Minho, da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga e do Tâmega. De acordo com o preâmbulo da referida portaria, «*no processo de revisão do PROF EDM teve -se em especial consideração a necessidade de reforçar a articulação com a Estratégia Nacional para as Florestas, aprofundando o alinhamento com as suas orientações estratégicas, nomeadamente nos domínios da valorização das funções ambientais dos espaços florestais e da adaptação às alterações climáticas e ainda com a Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade*».

O PROF EDM estabelece normas específicas de utilização e exploração florestal dos espaços florestais, com a finalidade de garantir a produção sustentada do conjunto de bens e serviços a eles associados, alinhado com a visão definida pela Estratégia Nacional para as Florestas. Dispõe o n.º 3 do artigo 4.º que o PROF prossegue os seguintes objetivos:

a) Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
b) Especialização do território;
c) Melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
d) Internacionalização e aumento do valor dos produtos;
e) Melhoria geral da eficiência e competitividade do setor;
f) Racionalização e simplificação dos instrumentos de política.

Considerando a alteração ao PROF que, agora, abrange uma área geográfica de maior dimensão, que exige uma maior articulação entre os municípios envolvidos e uma correta interligação entre os vários instrumentos, deve o PDM assegurar essa ponte, estabelecendo os mecanismos adequados a manter a proteção necessária às florestas e às áreas abrangidas por este programa.

Por fim, dispõe o n.º 4 do artigo 1.º da Portaria n.º 58/2019, de 11 de fevereiro, que «*as normas do PROF de Entre Douro e Minho que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais, são obrigatoriamente integradas nos planos territoriais de âmbito municipal (PTM) e nos planos territoriais de âmbito intermunicipal (PTIM).*»

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

### 3.1.4.Plano Rodoviário Nacional 2000

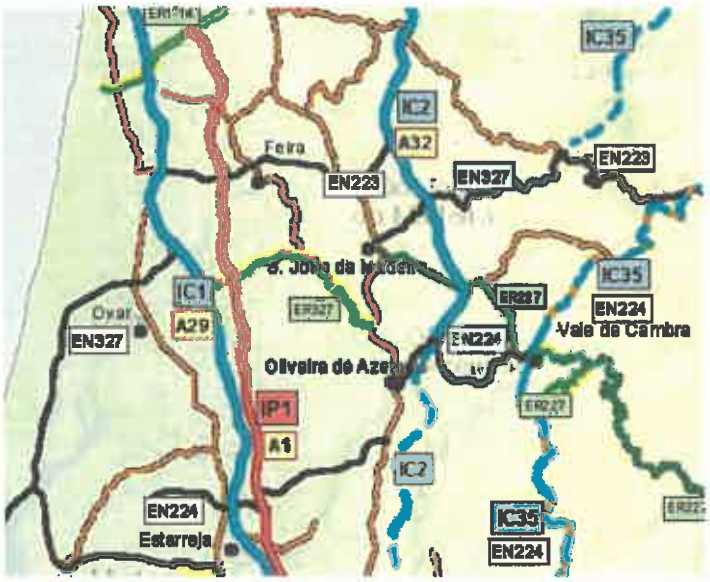


Figura 5 - Extrato do Plano Rodoviário Nacional 2000 na envolvente de S. João da Madeira
Fonte: Infraestruturas de Portugal

O Decreto-Lei n.º 22/98, 17 de julho, tendo como última alteração o Decreto-Lei n.º 182/2003, 16 de agosto, estabelece a organização da rede nacional de estradas, traduzida no Plano Rodoviário Nacional, constituindo o instrumento regulador de infraestruturas rodoviárias nacionais, otimizando as condições da ocupação do solo e do ordenamento do território, tendo sempre subjacente a minimização dos impactos ambientais, o interesse publico e o das populações em particular (Infraestruturas de Portugal, 2017).

Em S. João da Madeira, o Plano Rodoviário Nacional 2000 integra as seguintes vias de comunicação:

- EN1 – Estrada Nacional Desclassificada, sob jurisdição da IP (Antigo Itinerário Complementar IC2)
- Estrada Regional (ER)227

### 3.1.5.Plano Nacional da Água

O Plano Nacional da Água (PNA), aprovado pelo D.L. n.º 76/2016, de 9 de novembro, define a estratégia nacional para a gestão integrada da água e estabelece as grandes opções da política nacional da água e os princípios e as regras de orientação dessa política, a aplicar pelos planos de gestão de regiões hidrográficas e por outros instrumentos de planeamento das águas. O enquadramento e os objetivos do PNA encontram-se definidos no artigo 28.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e alterada pelo Lei n.º 44/2017, de 19 de junho, designada como Lei da

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

Água (LA).

O PNA pretende ser um plano abrangente mas pragmático, enquadrador das políticas de gestão de recursos hídricos nacionais, dotado de visão estratégica de gestão dos recursos hídricos e assente numa lógica de proteção do recurso e de sustentabilidade do desenvolvimento socioeconómico nacional.

Assim, a gestão das águas deverá prosseguir três objetivos fundamentais:

- A proteção e a requalificação do estado dos ecossistemas aquáticos e dos ecossistemas terrestres, bem como das zonas húmidas que deles dependem, no que respeita às suas necessidades de água;
- A promoção do uso sustentável, equilibrado e equitativo de água de boa qualidade, com a afetação aos vários tipos de usos, tendo em conta o seu valor económico, baseada numa proteção a longo prazo dos recursos hídricos disponíveis;
- O aumento da resiliência relativamente aos efeitos das inundações e das secas e outros fenómenos meteorológicos extremos decorrentes das alterações climáticas.

Numa perspetiva integrada dos instrumentos disponíveis, o PNA desenvolve os objetivos estratégicos fixados na Lei da Água em objetivos de gestão e governança e avalia como estão estes objetivos a ser considerados nos Planos de Gestão das Regiões Hidrográficas do 2.º ciclo e perspetivas para o 3.º ciclo, que se encontra em discussão pública.

Ainda, é no PNA que, no quadro da especificidade das bacias hidrográficas, dos sistemas aquíferos nacionais e das bacias compartilhadas com Espanha, e ainda das características próprias das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, a LA, se encontram delimitadas as Regiões Hidrográficas, entre as quais se destaca a Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4) que compreende a bacia hidrográfica do rio Vouga que abrange o território do município de S. João da Madeira.

A Lei da Água determina que os PGRH e o PNA devem ser articulados com o PNPOT, porquanto, e naturalmente, os recursos hídricos são uma componente essencial do ordenamento do território e uma condicionante estratégica das opções espaciais de desenvolvimento e da localização de usos e atividades humanas, bem como suporte de ecossistemas e habitats.

De notar que o PNA deve ser entendido, atualmente, como um programa, nos termos do artigo 38.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que define as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e, nessa medida, deve refletir-se nos planos municipais de ordenamento do território.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

### 3.1.6.Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)

No cumprimento da Lei da Água, particularmente no disposto no artigo 29.º, os Planos de Gestão das Regiões Hidrográficas (PGRH) são instrumentos de planeamento das águas que visam a gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas ao nível da bacia hidrográfica.

Os PGRH são elaborados por ciclos de planeamento, sendo revistos e atualizados de seis em seis anos. O 1.º ciclo de planeamento refere-se ao período entre 2009-2015, com a elaboração dos primeiros PGRH para cada região hidrográfica, em vigor até ao fim de 2015. O 2.º ciclo de PGRH iniciou-se em 2016 e termina em 2021, encontrando-se já em elaboração o 3º Ciclo.

A unidade de planeamento principal é a região hidrográfica. A Lei da Água define, na alínea vv) do artigo 4.º o que se entende por região hidrográfica: "*a área de terra e de mar constituída por uma ou mais bacias hidrográficas contíguas e pelas águas subterrâneas e costeiras que lhes estão associadas, constituindo-se como a principal unidade para a gestão das bacias hidrográficas*".

A sua delimitação geográfica para o 2.º ciclo de planeamento foi consagrada na revisão efetuada à Lei da Água pelo Decreto-Lei n.º 130/2012, de 22 de junho.

O concelho de S. João da Madeira inclui-se na Região Hidrográfica 4 (RH4), que corresponde à delimitação do rio Vouga, pelo que a revisão do PDM deve considerar esse elemento na definição da estratégia para o território municipal.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

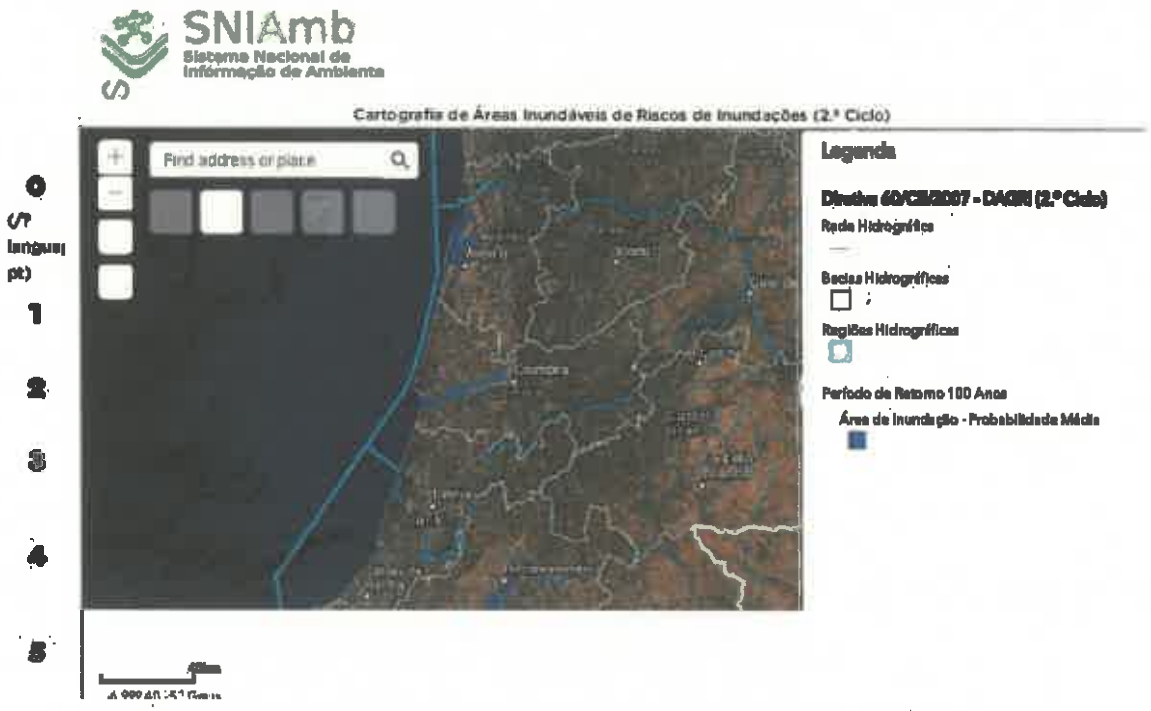


Figura 6 - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)

Fonte:APA – Agência Portuguesa do Ambiente

### 3.1.7.Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)

O D.L. n.º 115/2010, de 22 de outubro, estabelece um quadro para a avaliação e gestão dos riscos de inundações, com o objetivo de reduzir as consequências associadas às inundações prejudiciais para a saúde humana, incluindo perdas humanas, o ambiente, o património cultural, as infra-estruturas e as actividades económicas, e transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2007/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 23 de Outubro, relativa à avaliação e gestão dos riscos de inundações.

Nos termos do artigo 9.º do referido diploma legal «*os planos de gestão dos riscos de inundações visam a redução das potenciais consequências prejudiciais das inundações para a saúde humana, o ambiente, o património cultural, as infra-estruturas e as actividades económicas, nas zonas identificadas com riscos potenciais significativos*» (n.º1).

O Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga (RH4) em vigor estabelece medidas que visar sensibilizar a sociedade para a ameaça consubstanciada pelas inundações a que está exposta, através da divulgação das cartas de zonas inundáveis e dos riscos de inundações que não inclui S. João da Madeira.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 02-02-2021

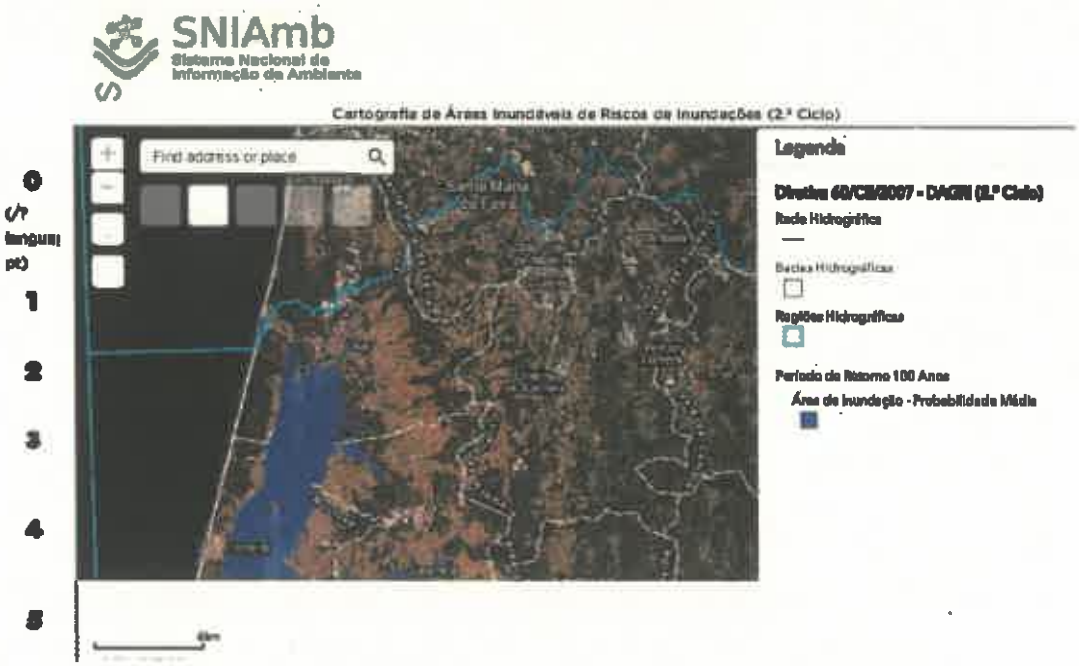


Figura 7 - Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)

Fonte:APA – Agência Portuguesa do Ambiente

## 4. Quadro municipal

### 4.1. Plano Diretor Municipal

O PDM de S. João da Madeira foi ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº. 36/93, de 25 de fevereiro, publicada na Iª Série-B do Diário da República nº. 103, a 4 de maio de 1993, e a sua primeira revisão foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 26 de janeiro de 2012, publicada na IIª Série do Diário da República nº. 75, de 16 de abril de 2012, pelo Aviso n.º 5533/2012, tendo sido objeto de uma primeira alteração por deliberação da Assembleia Municipal de 29 de dezembro de 2016, publicada na IIª Série do Diário da República nº. 22, de 31 de janeiro pelo Aviso nº. 1232/2017.

Decorre do artigo 69.º do RJIGT que os planos municipais «*são instrumentos de natureza regulamentar e estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de ocupação territorial e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo, bem como de garantia da sustentabilidade socioeconómica e financeira e da qualidade ambiental*». Nesta senda, dispõe o artigo 75.º do mesmo diploma que «*os planos municipais visam estabelecer:*

*a) A tradução, no âmbito local, do quadro de desenvolvimento do território estabelecido nos programas nacional e regional;*

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

*b) A expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local;*

*c) A articulação das políticas setoriais com incidência local;*

*d) A base de uma gestão programada do território municipal;*

*e) A definição da estrutura ecológica para efeitos de proteção e de valorização ambiental municipal;*

*f) Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental, da integridade paisagística e da preservação do património cultural;*

*g) Os princípios e os critérios subjacentes a opções de localização de infraestruturas, de equipamentos, de serviços e de funções;*

*h) Os critérios de localização e a distribuição das atividades industriais, de armazenagem e logística, turísticas, comerciais e de serviços, que decorrem da estratégia de desenvolvimento local;*

*i) Os parâmetros de uso do solo;*

*j) Os parâmetros de uso e fruição do espaço público;*

*k) Outros indicadores relevantes para a elaboração dos demais programas e planos territoriais.»*

Assente neste pressuposto legal e em prol da concretização da sua função, o PDM em vigor estabelece, no seu artigo 3.º os seguintes objetivos estratégicos:

a) Valorização da identidade urbana da cidade de São João da Madeira no contexto da Área Metropolitana do Porto e da região do Entre Douro e Vouga, através da consolidação do tecido urbano existente e do desenho de novos tecidos coerentes e qualificados, do controle das densidades e volumetrias urbanas e ainda da salvaguarda do património edificado e da imagem da cidade;

b) Redesenhar o perfil de desenvolvimento da cidade, tendo em conta a concretização de novos equipamentos estruturantes, designadamente o Centro Empresarial e Tecnológico, a Casa das Artes e da Criatividade, a OLIVA Creative Factory, o Centro Desportivo de Alto Rendimento das Travessas e o Golfe do Outeiro;

c) Facilitar a recomposição das atividades económicas no espaço local e regional;

d) Orientar os novos investimentos em infraestruturas;

e) Adequar o território aos novos desafios económicos, ambientais, sociais e culturais, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável;

f) Integrar e assumir estrategicamente, em sede de PDM, os vários estudos sectoriais, designadamente: o Plano Estratégico de Desenvolvimento Local, o Programa para a Competitividade e Inovação, o Estudo do Sistema de Circulação e Transportes em São João da Madeira e os Planos Municipal e Local de Promoção da Acessibilidade;

g) Agilizar os mecanismos de operacionalização da gestão urbana.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

Desta forma, o RAE irá avaliar em que medida estes desafios e objetivos têm sido seguidos, tendo em atenção fatores socioeconómicos, de mobilidade e acessibilidade, povoamento e ordenamento do território e, ainda, questões ambientais e biofísicas.

O PDM em vigor, ao ser publicado à data de 2012, onde vigorava o regime de 1999, assente no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, tinha como conteúdos desenvolvidos os que à data, por abrigo legislativo, era necessário acautelar para a aprovação deste IGT pelas entidades competentes.

Desta forma, passam-se a enumerar os quadros jurídicos, legislativos e regulamentares que o PDMSJM estava submisso (recomenda-se a consulta da tabela seguinte).

| Elementos | Atos legislativos |
|---|---|
| Jurídicos | DL n.º 380/99, de 22 de setembro |
| Legislativos | Lei n.º 48/98, de 11 de agosto<br>DL n.º 794/76, de 5 de novembro DL n.º 181/70, de 28 de abril<br>DL n.º 152/82, de 3 de maio |
| Regulamentares | DR nº. 8/2009, de 29 de maio |

Contudo, tal como foi afirmado no enquadramento legal, verificou-se uma alteração profunda no contexto legislativo que vigora, na atualidade, no âmbito dos IGT, que se reflete na tabela seguinte:

| Elementos | Atos legislativos |
|---|---|
| Jurídicos | DL n.º 80/2015, de 14 de maio |
| Legislativos | Lei n.º 31/2014, de 30 de maio |
| Regulamentares | DR n.º 15/2015, de 19 de agosto<br>DR n.º 5/2019, de 27 de setembro |

Em primeiro lugar, verifica-se um novo quadro jurídico-legislativo que tem como principais preocupações os seguintes pontos:

- **Uma nova classificação do solo**, dividida em solo urbano e solo rústico (outrora solo urbano com categorias operacionais de urbanizado e urbanizável, e solo rural)
- **Reclassificação do solo rústico em solo urbano** (com a obrigatoriedade de realizar planos de pormenor com efeitos registais)
- **Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira** do programa de execução/integração no

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

Plano de Atividades e Orçamento da Câmara Municipal (com a intenção de criar novos mecanismos de financiamento para a execução dos IGT, tendo, como sugestão, a criação do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística)

- **Reserva de solo** (com a definição de um período de concretização das propostas do Plano)
- **Regime económico e financeiro** (com a adoção do princípio da economia e eficiência, assegurando a utilização racional e eficiente dos recursos naturais e culturais, bem como a sustentabilidade ambiental e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais)
- **Avaliação permanente e dinâmica** (com a monitorização e a realização do REOT para a supervisão da execução dos IGT).

E, em segundo lugar, um novo quadro regulamentar que procura implementar o seguinte encadeamento conceptual:

- Definindo o **solo urbano**, como o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado;
- Definindo o **solo rústico**, como o solo que, pela sua aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo e recreio, e aquele que não seja classificado como urbano.

Tendo em atenção este enquadramento, é possível verificar que o PDMSJM, no seu Regulamento e na Planta de Qualificação do Solo, tem na classificação de solo qualificações que não são concordantes com o atual cenário jurídico-legislativo, o que, por sua vez, obriga à sua revisão, de forma a adaptar essas categorias e qualificações às novas disposições legislativo-programáticas.

#### 4.1.1. Outros planos municipais de ordenamento do território

Tendo por base o disposto no artigo 43.º e seguintes do Regulamento do PDM, apresenta-se o quadro sistematizado com indicação da situação dos planos previstos à data da aprovação do PDM e a sua situação atual.

| Plano | À data do PDM | Situação atual |
|---|---|---|
| Plano de pormenor do complexo desportivo das Travessas — CARD | Previsto | Não elaborado |
| Plano de pormenor do parque empresarial OLIVA | Previsto | Não elaborado |
| Plano de pormenor do Outeiro | Previsto | Não elaborado |

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

| | | |
|---|---|---|
| Plano de pormenor das Corgas | Publicado pelo Aviso nº 5580/2012, de 17 de abril | Em vigor.<br>Emitido alvará para os lotes 16, 17 e 18 |
| Plano de pormenor da expansão para sul da zona industrial das Travessas | Operação de reparcelamento<br>Alvará 1/2016 | Infraestruturas executadas.<br>Alguns lotes com licença para construção |
| Plano de pormenor da Rua dos Combatentes da Grande Guerra | Publicado pelo Aviso nº 6200/2012, de 7 de maio | Em vigor.<br>Infraestruturas executadas |
| Plano de pormenor da Rua Oliveira Júnior | Publicado pelo Aviso nº 7190/2012, de 23 de maio | Em vigor.<br>Infraestruturas executadas |
| Plano de Pormenor do Largo do Souto | Publicado pelo Aviso nº 7971/2012, de 8 de junho | Não executado |
| Plano de pormenor das Quintelas | Publicado pelo Aviso nº 178/2013, de 4 de janeiro | Em revisão.<br>Aviso 4543/2020, de 17 de março |

Quadro 2 – Planos previstos à data da aprovação do PDM e a sua situação atual

Fonte: DPOA CMSJM

#### 4.1.1.1. Plano de Pormenor da Rua dos Combatentes da Grande Guerra

O Plano de Pormenor da Rua dos Combatentes da Grande Guerra, estabelece as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo bem como de todas as obras de edificação, de demolição, obras de urbanização, de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas, bem como as respetivas alterações de uso que ocorram na sua área de intervenção.

De acordo com o descrito no artigo 1º do Regulamento do Plano, este tem como objetivos gerais a redefinição do tecido urbano com a colmatação do edificado e a eliminação de estrangulamentos viários.

Contextualizando espacialmente o objeto do Plano de Pormenor, este desenvolve-se num solo densamente ocupado, destacando-se alguns problemas de ordem arquitetónica e urbanística e a falta de continuidade a nível dos arruamentos.

O Plano procura a resolução destes problemas pretendendo obter um espaço urbano em que o papel do espaço público é estruturante, configurando um tecido urbano contínuo e claro que possa servir a população.

A definição dos objetivos principais do Plano teve como ponto de partida a identificação dos problemas constatados na área de intervenção, assim como os processos e métodos de carácter urbanístico e arquitetónico para a resolução dos mesmos. Foram igualmente considerados todos os instrumentos de regulamentação quer a nível nacional, quer a nível municipal.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 02-02-2021

Esta proposta pretende responder às diversas situações ponderadas, definindo questões essenciais, tais como: formas, alinhamentos, cérceas, composição volumétrica e espaços de utilização pública.

Poderemos sintetizar os principais objetivos que o presente Plano se propõe atingir do seguinte modo:

Clarificação da estrutura viária existente;

Definição do fecho do quarteirão.

Procura de uma imagem de modernidade

Reforço do terciário

Eliminação de dissonâncias e estrangulamentos urbanos

O Plano objetiva, para a consecução dos seus parâmetros, a formulação de um novo sistema de parcelamento de propriedade, ainda que sejam nítidas as recorrências à base cadastral vigente.

Considerando o objetivo fundamental deste Plano de Pormenor, a requalificação do quarteirão da Rua dos Combatentes da Grande Guerra, foram estabelecidas as diretrizes fundamentais da proposta do seguinte modo:

Ca

utelares ou preventivas, que sejam capazes de estancar o crescimento urbanístico casual e não planificado na área em estudo, pelo protagonismo que esta revela no contexto urbano de S. João da Madeira.

Integradoras e suscetíveis de criar uma relação harmoniosa urbanística e arquitetónica entre o existente e a estratégia proposta pelo Plano.

Qualificadoras, integradas num conceito de criar uma imagem da cidade atrativa assumindo o planeamento urbanístico como instrumento angular na concretização da qualidade de vida.

Operacionais, visando a realização do presente plano, minimizando os graus de incerteza e sem incongruências em termos de qualidade urbanística.

O Plano de Pormenor da Rua dos Combatentes da Grande Guerra procura uma resposta real de desenho urbano, adaptada à realidade circunstancial descrita, com a análise, compreensão e resolução dos problemas que a área em estudo apresenta.

Ainda o Plano de Pormenor visa estabelecer os princípios de regulação das dinâmicas imobiliárias privadas, adotando processos de valorização urbana, decorrente da intervenção ao nível do sistema de espaços públicos e equipamentos.

O Plano por não pretender desenhar um cenário, define os suportes instrumentais da sua execução, tendo tido como ponto de partida a identificação dos problemas da área de intervenção e estabelecendo os processos e métodos de carácter urbanístico e arquitetónico para a resolução dos mesmos.

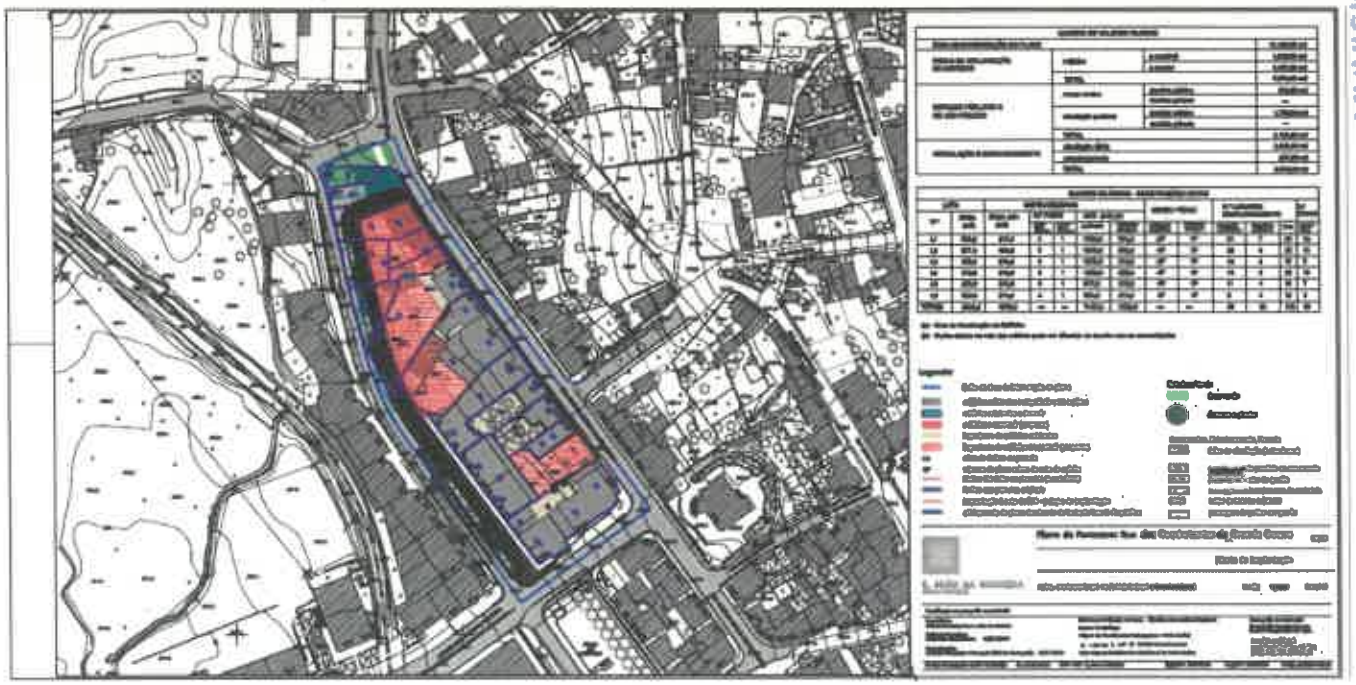

Figura 8 - Plano de Pormenor da Rua dos Combatentes da Grande Guerra – Planta de Implantação

Fonte: DPOA – Câmara Municipal São João da Madeira

#### 4.1.1.2. Plano de Pormenor das Corgas

O Plano de Pormenor da Zona das Corgas, estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo bem como de todas as obras de edificação, de demolição, obras de urbanização, de remodelação de terrenos e de outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas, bem como as respetivas alterações de uso que ocorram na sua área de intervenção.

Para a identificação dos objetivos principais do plano, foi necessária uma análise detalhada e pormenorizada dos problemas encontrados na área de intervenção, assim como dos processos metodológicos de resolução arquitetónica e urbanística ao dispor, os instrumentos de regulação disponibilizados pelo plano, bem como a apresentação mais ou menos detalhada dos diferentes parâmetros de operacionalidade urbanística (daqueles absolutamente condicionantes aos apenas indicativos, das formas desenhadas, aos índices de implantação e áreas máximas definidas). Este Plano de Pormenor pretendeu constituir uma resposta urgente de colmatação do "tecido urbano" da zona das Corgas, a requalificação do "vazio urbano" e sua transformação em espaço verde e ainda a

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 02-02-2021

criação de vias de acesso e redefinição das existentes.

De acordo com o relatório do plano, foram detetados os seguintes problemas:

- Existência de diferentes escalas urbanas num mesmo território;
- O vazio urbano numa área central da cidade com uma relação complexa de diferentes escalas e temas;
- Descontinuidades da malha construída;
- Relação pouco clara entre espaços públicos e privados ao longo dos diversos conjuntos construídos;
- Inexistência de espaços de utilização coletiva capazes de comportarem o crescimento urbano exposto na cidade.
- Impasses que dizem respeito aos sistemas viários no que se refere à rede atual de circulações e arruamentos, assim como à necessidade de estacionamentos e de alternativas viárias à saturação dos traçados existentes.

Ponderando o objetivo genérico da formulação do presente Plano de Pormenor, é possível diferenciar os pontos de ação:

- A reforma do esquema de acessibilidades e qualificação, alteração e completamento da rede viária;
- A defesa, preservação e integração de recursos naturais existentes, objetos urbanos construídos, classificados ou a determinar (em função de variáveis valorativas objetivamente definidas);
- A programação urbana, adotando uma estratégia e uma carga programática que se coadune ao princípio da própria centralidade (centro administrativo publico e de negócios). Este aspeto é particularmente importante porque resume toda a ação do Plano de Pormenor, num contínuo macro e macroestrutural, compondo temas urbanos definidos e estruturantes da atividade funcional da cidade, redefinindo um tecido urbano existente, criando um espaço de circulação qualificado, articulado com um suporte verde de Parque Urbano e animado pela temática dos equipamentos públicos, comércio e serviços;
- A procura de um plano capaz de apresentar um modelo de viabilização do complexo de ações de transformação urbana proposto;
- A afirmação de uma qualidade plástica e arquitetónico-urbana dos espaços e formas, delimitadas pelo perímetro de Intervenção. Este ponto liga-se ao estabelecimento de um modelo regulamentar suscetível de promover uma coerência integrada na imagem urbana das formas construídas e a construir (de condição pública e privada), bem como às ações de redimensionamento e requalificação formal e funcional dos diversos espaços públicos em função das cargas urbanas atuais e das novas políticas estratégicas;
- A definição de um novo parcelamento urbano, valorizando a organização do espaço público sem prejuízo dos interesses privados, que resulta numa composição urbana regrada, sujeita a quantificações e disposições volumétrico-programáticas.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

O Parque Urbano, um dos principais temas estratégicos do plano, é apoiado na rede viária nova e existente, devidamente hierarquizado e estruturado por uma nova malha urbana, de volumes livres e dispostos no espaço, de forma a permitirem enfiamentos visuais dos terrenos libertados para a mancha verde.

Desenha-se e regulamenta-se no Plano o corpo fundamental de uma nova expansão urbana edificada, instituem-se as regras de edificabilidade e configuração das faixas confinantes com a grande mancha de espaço verde.

O Plano de Pormenor segue uma estratégia clara de valorização urbana do sistema de espaços públicos e equipamentos da Zona das Corgas procurando controlar e regulamentar as ações dinâmicas que ultrapassam o mero limite da área de intervenção, como são os interesses privados.

Sendo o espaço público, de uma cidade, o espaço onde cada individuo projeta a sua imagem perante os outros, foi premissa primordial do Plano de Pormenor, atribuir ao espaço coletivo da área de intervenção o carácter digno que possui, procurando-se obter uma imagem de modernidade. O espaço público e particularmente o Parque Urbano da Zona das Corgas foram o tema gerador de todo o conceito do Plano de Pormenor.

Mais do que princípios de intenção para a Zona das Corgas, o Plano define os suportes instrumentais da sua execução, enumerando e identificando os problemas, de carácter urbanístico e arquitetónico, existentes na Área de Intervenção e estabelecendo os métodos e processos para a sua resolução.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-12-2021

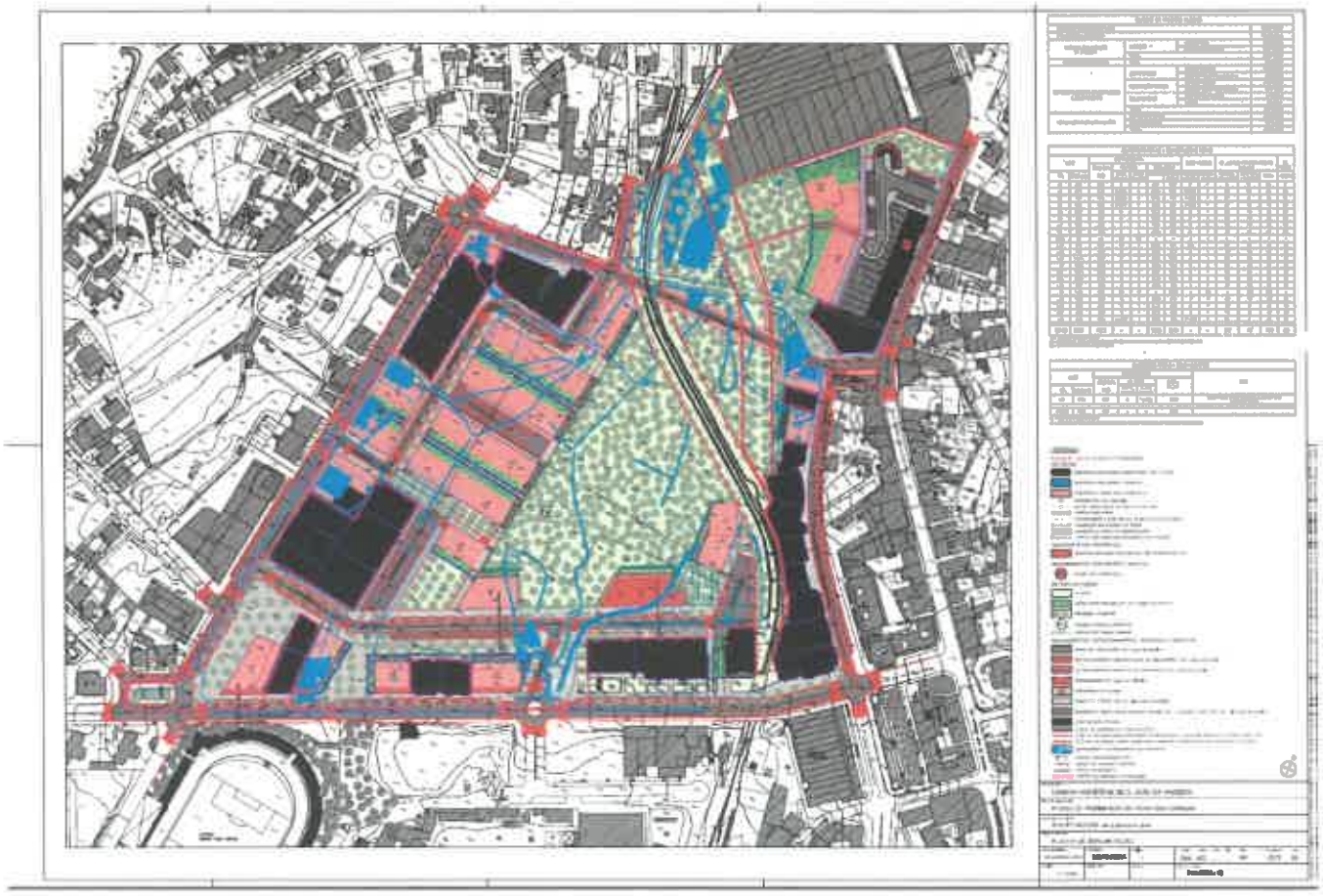

Figura 9 - Plano de Pormenor das Corgas – Planta de Implantação

Fonte: DPOA – Câmara Municipal São João da Madeira

#### 4.1.1.3. Plano de Pormenor do gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Drº Maciel

O Plano de Pormenor do Gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Dr. Maciel, estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo bem como de todas as obras de edificação, de demolição, obras de urbanização, de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas, bem como as respetivas alterações de uso que ocorram na sua área de intervenção.

O Plano tem como objetivos gerais a redefinição do tecido urbano com a colmatação do edificado.

Contextualizando espacialmente o objeto do Plano de Pormenor, constatamos que este se desenvolve num solo densamente ocupado, na zona central da cidade, resultado do crescimento e desenvolvimento da cidade ao longo do eixo da antiga Estrada Nacional n.º 1.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2017

O Plano procura colmatar uma situação de gaveto entre os dois arruamentos de modo a fechar o quarteirão já construído e consolidado. Com a resolução deste problema pretende-se obter um espaço urbano em que o papel do espaço público é estruturante, a dinamização de estratégias de qualificação plástica das formas urbanas, o desenvolvimento de um programa urbano construído e a construir. Tratou-se portanto de definir uma área urbana em que o papel do espaço público é estruturante.

A definição dos objetivos principais do Plano teve como ponto de partida a identificação dos problemas constatados na área de intervenção, assim como os processos e métodos de carácter urbanístico e arquitetónico para a resolução dos mesmos. Foram igualmente considerados todos os instrumentos de regulamentação quer a nível nacional, quer a nível municipal.

De salientar, que esta proposta pretendeu responder às diversas situações ponderadas, definindo questões essenciais, tais como: formas, alinhamentos, alturas de fachada, composição volumétrica e espaços de utilização pública.

Este Plano de Pormenor constitui uma resposta de colmatação do "tecido urbano" da zona da Praça Luís Ribeiro.

Em cidades de rápido crescimento urbano, como é o caso de S. João da Madeira é necessário regular as ações imobiliárias, a dispersão caótica de formas e imagens, bem como a tendência de sub urbanização, na ausência de regras urbanísticas adequadas, de critérios tipo-morfológicos homogéneos e de qualidade arquitetónica.

Para tal são tomadas medidas e parâmetros de regulação e ponderação tais como índice e capacidade de edificabilidade, recuo, altura de fachada e polígono de implantação, forma e composição volumétrica, destinos de uso e programas.

Sendo o sistema legal português de propriedade desequilibrado, no que se refere à prevalência dos direitos privados ao nível da instrumentalização urbanística, em detrimento da otimização dos sistemas de espaço público, da qualificação do espaço urbano, da regulação da qualidade ambiental da cidade, bem como do equilíbrio das intervenções pontuais, numa sequencia de imagens arquitetónicas continuas articuladas na sua biodiversidade, exigem as medidas de necessidade extrema a serem adotadas, com vista à consecução dos objetivos.

Ponderando o objetivo genérico da formulação do presente Plano de Pormenor, foi possível diferenciar os pontos de ação, identificados no relatório e abaixo descritos:

A procura de um plano capaz de apresentar um modelo de viabilização do complexo de ações de transformação urbana proposto;

A definição de um novo parcelamento urbano, valorizando a organização do espaço público sem prejuízo dos

REUNIÃO DE 02-02-2021

interesses privados, que resulta numa composição urbana regrada, sujeita a quantificações e disposições volumétrico-programáticas.

O Plano de Pormenor do Gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Dr. Maciel visa estabelecer os princípios de regulação das dinâmicas imobiliárias privadas, adotando processos de valorização urbana.

O Plano por não pretender desenhar um cenário, define os suportes instrumentais da sua execução, tendo tido como ponto de partida a identificação dos problemas da área de intervenção e estabelecendo os processos e métodos de carácter urbanístico e arquitetónico para a resolução dos mesmos.

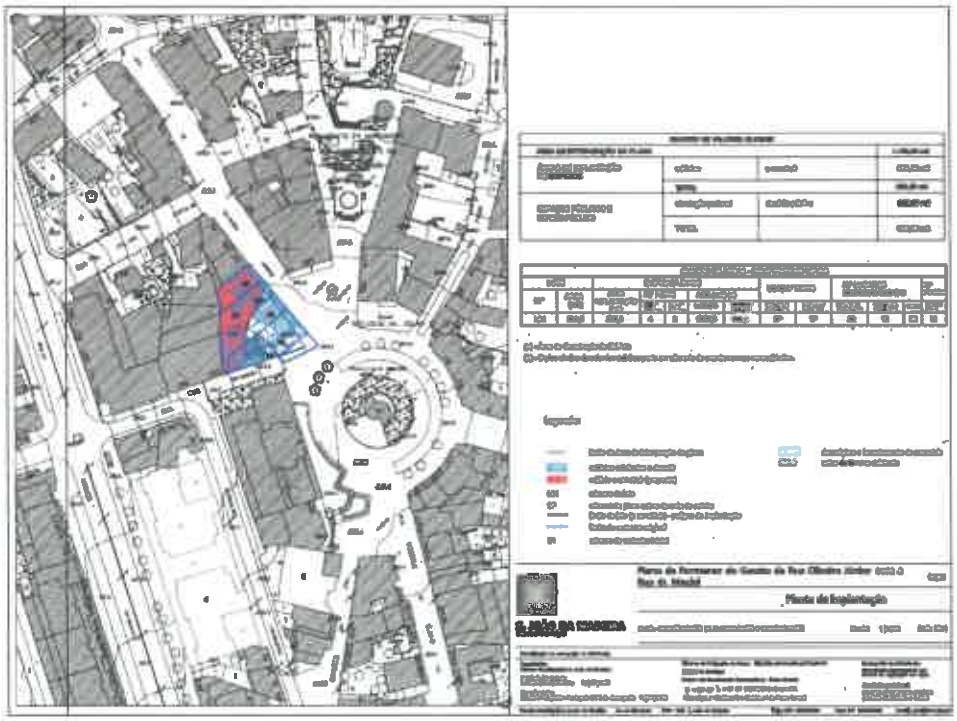

Figura 10 - Plano de Pormenor do Gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Drº Maciel – Planta de Implantação

Fonte: DPOA – Câmara Municipal São João da Madeira

#### 4.1.1.4. Plano de Pormenor do Largo do Souto

O Plano de Pormenor do Largo do Souto, estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo bem como de todas as obras de edificação, de demolição, obras de urbanização, de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas, bem como as respetivas alterações de uso que ocorram na sua área de intervenção.

De acordo com o descrito no artigo 2.º do regulamento, o Plano tem como objetivos gerais a extensão do centro da Cidade, com incremento de uma imagem de modernidade, a redefinição do tecido urbano com a colmatação do

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DATA DE 02-02-2021

edificado, a eliminação de estrangulamentos viários e a reestruturação dos equipamentos existentes e viabilização de novos equipamentos.

A definição dos objetivos principais do Plano teve como ponto de partida a identificação dos problemas constatados na área de intervenção, assim como os processos e métodos de carácter urbanístico e arquitetónico para a resolução dos mesmos. Foram igualmente considerados todos os instrumentos de regulamentação quer a nível nacional quer a nível municipal.

A proposta pretendeu responder às diversas situações ponderadas, definindo questões essenciais, tais como: formas, alinhamentos, cérceas, composição volumétrica, equipamentos e espaços de utilização pública, para fins particulares ou coletivos.

Poderemos encontrar no relatório, sintetizados os principais objetivos que o Plano se propõem atingir do seguinte modo:

- Clarificação da estrutura viária existente, através da redefinição do traçado da Av. João de Deus e da Rua do Dourado, permitindo assim, uma melhor articulação com a Av. Dr. Renato Araújo através da ampliação da rotunda existente na intersecção destas ruas.

- Definição do completamento do tecido urbano construído na frente adjacente ao redefinido traçado da Av. João de Deus. De referir que estes volumes de colmatação serão sujeitos a rigorosos critérios de organização, qualidade plástica, unidade e coerência da totalidade, coligidos em forma regulamentar e desenhados em elementos gráficos previstos nos processos instrumentais do próprio plano.

- Libertação do solo densamente ocupado, através da proposta de um parque ajardinado, localizado na frente Sul adjacente à redefinida Av. João de Deus, relacionando-se com os demais já existentes no município e proporcionando assim uma maior oxigenação da área em estudo.

- Reestruturar equipamentos existentes que não conseguem comportar o acréscimo contínuo das cargas urbanas, que a área central da cidade de S. João da Madeira tem vindo a revelar. São disto exemplo a ampliação dos denominados Cemitério 1 e Cemitério 2. No entanto a requalificação dos equipamentos existentes avança, inclusive, para processos mais radicais de transformação, como é o caso da proposta de implantação de uma nova igreja englobando um novo centro paroquial, equipamento que se considera uma mais valia para a cidade.

Considerado o objetivo fundamental do Plano de Pormenor, a requalificação do Largo do Souto e atribui-se-lhe um carácter de centralidade no contexto urbano de inserção no Centro Cívico de S. João da Madeira, foram

estabelecidas as diretrizes fundamentais da proposta do seguinte modo:

- Cautelares ou preventivas, que sejam capazes de estancar o crescimento urbanístico casual e não planificado na área em estudo, pelo protagonismo que esta revela no contexto urbano de São João da Madeira.

- Integradoras e suscetíveis de criar uma relação harmoniosa urbanística e arquitetónica entre o existente e a estratégia proposta pelo Plano.

- Qualificadoras, integradas num conceito de criar uma imagem da cidade atrativa assumindo o planeamento urbanístico como instrumento angular na concretização da qualidade de vida.

- Operacionais, visando a realização do presente Plano, minimizando os graus de incerteza e sem incongruências em termos de qualidade urbanística.

O Plano de Pormenor do Largo do Souto procura uma resposta real de desenho urbano, adaptada à realidade circunstancial descrita, com a análise, compreensão e resolução dos problemas que a área em estudo apresenta.

DES. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

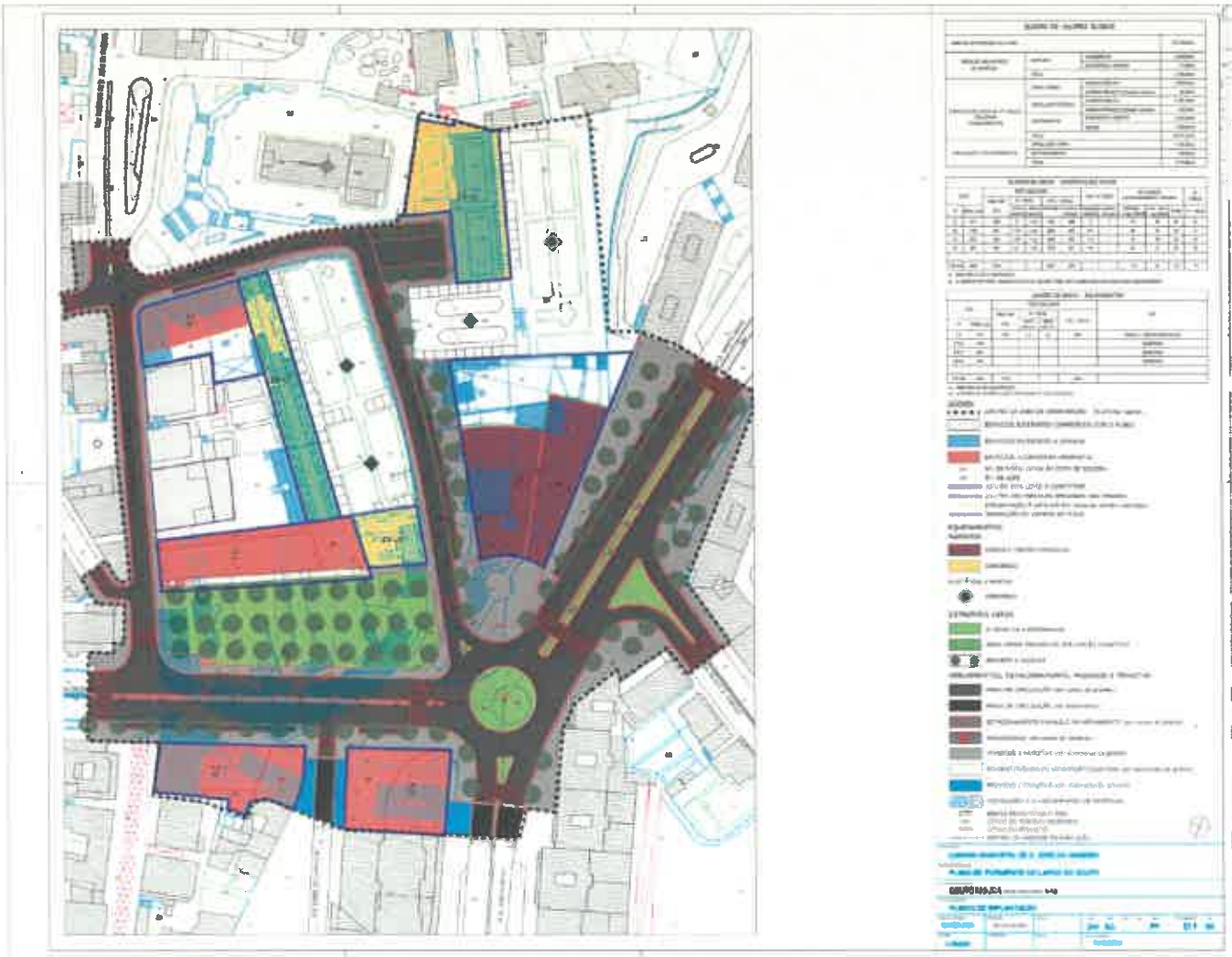

Figura 11 - Plano de Pormenor do Largo do Souto – Planta de Implantação

Fonte: DPOA – Câmara Municipal São João da Madeira

#### 4.1.1.5. Plano de Pormenor das Quintelas

O Plano de Pormenor das Quintelas, estabelece as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo bem como de todas as obras de edificação, de demolição, obras de urbanização, de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas, bem como as respetivas alterações de uso que ocorram na sua área de intervenção.

De acordo com o descrito no artigo 1º do regulamento, o Plano tem como objetivos gerais a redefinição do tecido urbano com a colmatação do edificado e a eliminação de estrangulamentos viários.

A definição dos objetivos principais do Plano teve como ponto de partida a identificação dos problemas constatados

MUNICIPAL DE S. JOÃO DA M...
02-02-2021

na área de intervenção, assim como os processos e métodos de carácter urbanístico e arquitetónico para a resolução dos mesmos. Foram igualmente considerados todos os instrumentos de regulamentação quer a nível nacional, quer a nível municipal.

Este Plano de Pormenor constitui uma resposta de colmatação do "tecido urbano" da zona das Quintelas, a requalificação do "vazio urbano" e a criação de vias de acesso.

O Plano regista a preocupação por este ponto e estratégias de colmatação e frentes urbanas, bem como a requalificação de funções terciárias existentes na área de intervenção do plano. Trata-se de qualificar um espaço. O plano aposta na produção de um tecido urbano de carácter periférico atribuindo a funcionalização comercial e de serviços ao rés-do-chão, permitindo-lhe uma maior vivência da cidade, com maior animação da área pública.

Assim, à qualificação dos espaços públicos, acrescenta-se uma série de áreas comerciais e de serviços, bem como a manutenção e integração do equipamento existente.

Analisada a área de intervenção do plano, podemos identificar alguns pontos de conflito urbano que nela confluem, que passaremos a enumerar:

Existência de diferentes escalas urbanas num mesmo território;

O vazio urbano numa área periférica da cidade com uma relação complexa de diferentes escalas e temas;

Descontinuidade da malha construída;

Inexistência de espaços públicos capazes de comportarem o crescimento urbano exposto na cidade;

Impasses que dizem respeito aos sistemas viários no que se refere à rede atual de circulações e arruamentos, assim como a necessidade de estacionamentos e alternativas viárias à saturação dos traçados existentes.

Estes problemas, e outros recorrentes no urbanismo, foram identificados durante o processo de desenvolvimento do plano e constituem pontos críticos de ação e intervenção, que se encontram descritos no relatório do Plano.

Ponderando o objetivo genérico da formulação do Plano de Pormenor, é possível diferenciar os pontos de ação:

A reforma do esquema de acessibilidades e qualificação, alteração e completamento da rede viária;

A procura de um plano capaz de apresentar um modelo de viabilização do complexo de ações de transformação urbana proposto;

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

**A definição de um novo parcelamento urbano, valorizando a organização do espaço público sem prejuízo dos interesses privados, que resulta numa composição urbana regrada, sujeita a quantificações e disposições volumétrico-programáticas.**

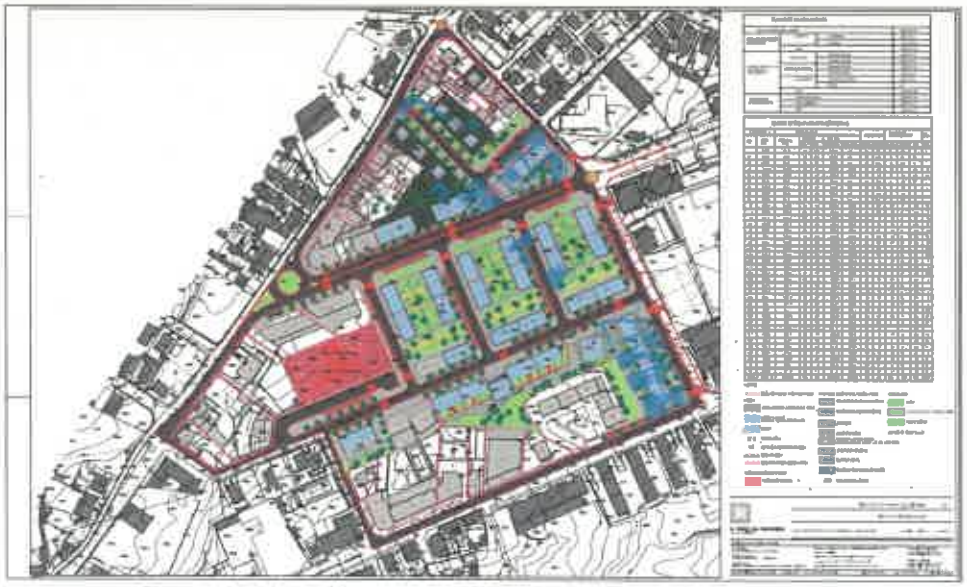

Figura 12 - Plano de Pormenor das Quintelas – Planta de Implantação

Fonte: DPOA – Câmara Municipal São João da Madeira

Atualmente o Plano de Pormenor das Quintelas encontra-se em processo de alteração.

A 1ª alteração do Plano de Pormenor das Quintelas resulta da necessidade de reabilitação de uma habitação existente a que as disposições do Plano de Pormenor das Quintelas em vigor não dava resposta por não a admitir, já que, antes pelo contrário, inviabilizam a operação de reabilitação da habitação existente, por incompatibilidade com o desenho do arruamento proposto contiguo à propriedade e expresso na Planta de Implantação do Plano de Pormenor em vigor.

O Município de São João da Madeira alicerça esta alteração nos objetivos do cumprimento dos critérios de equidade e sustentabilidade onde o princípio da reabilitação assume particular importância e acuidade na racionalização e gestão de recursos.

#### 4.1.1.6. Áreas de Reabilitação Urbana

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) em S. João da Madeira foi aprovada pela Assembleia Municipal, em 9 de maio de 2016.

A delimitação da ARU foi objeto de publicação em Diário da República, 2.ª Série, através do Aviso n.º 6634/2016, de

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA M... 02-02-2021

25 de maio.

Com base nos conceitos de Reabilitação e de Regeneração estabelecidos no artigo 61.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de maio (lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo) – enquanto intervenções territoriais integradas, a primeira no suporte físico, acrescendo à segunda medidas complementares de revitalização social, económica e cultural –, os objetivos para cada ARU orientam-se pela estratégia preconizada, concorrendo para:

- a otimização dos recursos existentes, tanto a nível dos valores naturais como das infraestruturas, dos equipamentos e do edificado, potenciando o investimento instalado;
- a compactação da cidade como processo de intensificação urbana, racionalizando o uso das infraestruturas e valorizando as atividades económicas;
- a coesão territorial e social do concelho, equilibrando a distribuição territorial do investimento, fomentando a sustentabilidade dos núcleos urbanos periféricos através da sua (re)integração no sistema urbano alargado e assumindo-os como espaços de inclusão;
- a promoção do emprego através da qualificação dos territórios vocacionados para a atividade económica e para dinamização urbana.

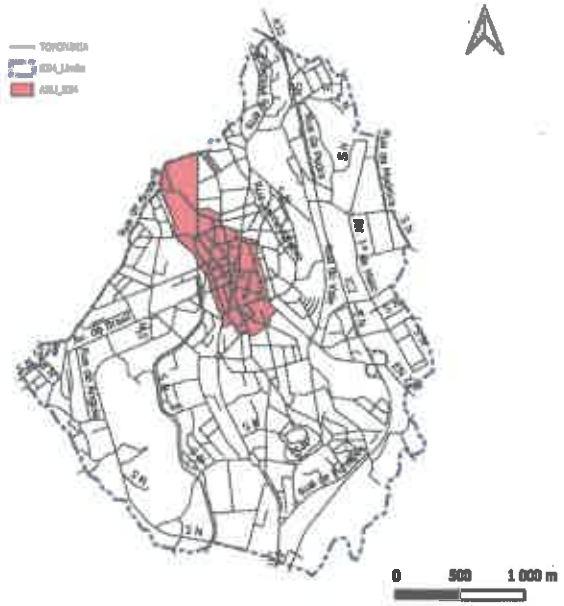


*Figura 13 – Área de Reabilitação Urbana de S. João da Madeira*

Fonte: DPOA CMSJM

No que respeita aos instrumentos de gestão territorial, esta área é abrangida apenas pelo PDM, incluindo a totalidade

MUNICÍPIO DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

do Espaço Central e parte da área classificada como Espaço Residencial e Espaço Urbano de Baixa Densidade.

São ainda abrangidas a totalidade da área a sujeitar ao Plano de Pormenor da Oliva, do PP da Rua dos Combatentes da Grande Guerra, Do PP do gaveto da Rua Oliveira Júnior com a Rua Dr. Maciel, do PP do Largo do Souto e parte da área abrangida pelo Plano de Pormenor das Corgas.

Em 26 de junho de 2018 foi aprovada pela Assembleia Municipal a ORU da Área de Reabilitação Urbana de S. João da Madeira, conforme publicação através do Aviso nº.10484/2018, publicado no Diário da República, 2.ª Série, de 2 de agosto.

## 5. Uso atual do Solo

Com base na Carta de Uso e Ocupação do Solo (COS) é possível perceber a distribuição dos principais usos no território agrupados em ocupação agrícola, florestal, dominantemente artificializada e superfícies de água (ver Gráfico 1).

De acordo com a Carta de Uso e Ocupação do Solo de 2018, produzida pela Direção Geral do Território, é percetível que o concelho de São João da Madeira tem o seu território fortemente artificializado em cerca de 70% da sua área. Segue-se a área florestal com cerca de 12% da ocupação e as áreas agrícolas com 11%.

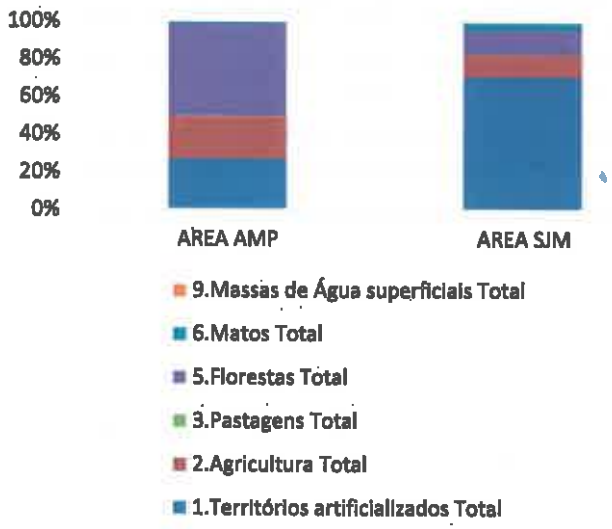


Gráfico 1 – Distribuição das grandes classes de ocupação de solo, nas diferentes unidades geográficas

Fonte: Direção Geral do Território, 2018

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

S. João da Madeira
Câmara Municipal

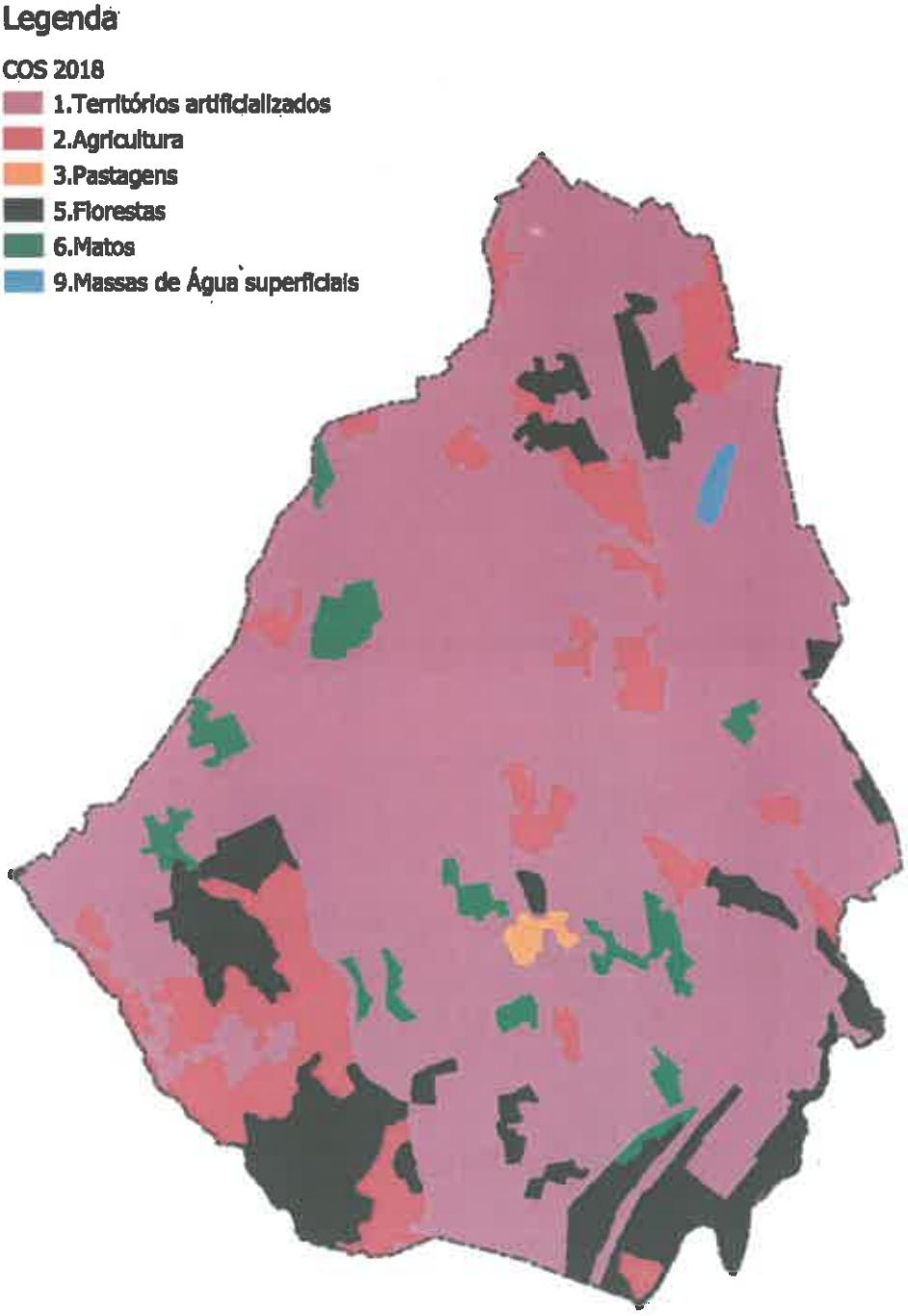


*Figura 14 – Ocupação do solo em São João da Madeira (COS,2018).*

*Fonte: DGT, 2018*

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

## 6. Dinâmica Urbanística

Conforme estabelecido na legislação dos instrumentos de gestão territorial, o PDM de s. João da Madeira, aprovado em 2012, define o modelo de ordenamento do território concelhio, através dos regimes de qualificação do uso do solo, de mobilidade e transportes, de salvaguardas e de programação operacional da execução do Plano, os quais são expressos na sua Planta de Ordenamento e no seu Regulamento, assim como na respetiva Planta de Condicionantes que representa as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis àquele território à data da aprovação do mesmo.

A dinâmica territorial é fortemente influenciada pelas diversas operações urbanísticas que incidiram no concelho. A análise seguinte é realizada a partir do tratamento dos dados da gestão urbanística, tendo sido utilizados métodos cartográficos e gráficos que tiveram em conta a distribuição espacial e temporal das operações urbanísticas que obtiveram títulos entre 17 de abril de 2012 e 31 de dezembro de 2020, designadamente:

- Alvarás de licenciamento de operações de loteamento;
- Pedidos de licenciamento de obras/Comunicações prévias de obras apresentadas e não rejeitadas
- Alvarás de autorização de utilização.

Os alvarás de licenciamento de operações de loteamento indicam a consolidação do território ao nível da urbanização/infraestruturação.

Os alvarás de licenciamento de obras e as comunicações prévias de obras apresentadas e não rejeitadas, indicam as operações urbanísticas objeto de controlo prévio, que se encontram em fase de execução/conclusão de obra. Para efeitos de análise, estas foram agrupadas, uma vez que apenas diferem no que respeita ao procedimento administrativo, e o que aqui se pretende é que estas sejam consideradas ao nível da sua execução territorial.

Os alvarás de autorização de utilização, indicam as operações urbanísticas concluídas.

## 7. Operações urbanísticas

### 7.1. Operações urbanísticas na totalidade do concelho

O gráfico seguinte, traduz o número de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio promovidas pelos particulares, no período de referência, na totalidade no concelho e em todas as categorias de uso do solo, tendo em conta a fase de concretização e tipo de operação urbanística (Urbanização e Edificação).

a) N.º de Processos de Obras (novas construções) recebidos;
b) Nº de Processos de Loteamento recebidos;

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

c) **N.º de Informações Prévias recebidas.**

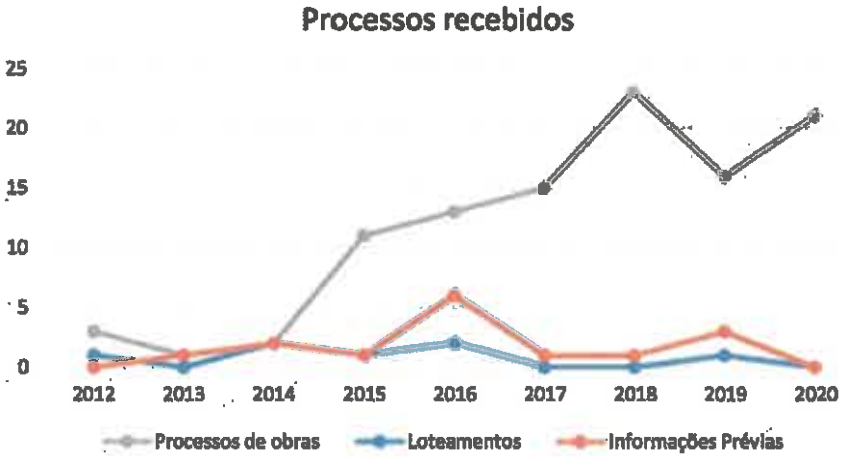


Gráfico 2 – N.º de Processos recebidos

Fonte: DPOA CMSJM

Da análise quantitativa apresentada, atentando no nº de pretensões apresentadas, verifica-se que tem havido um aumento desde 2012. Quanto aos processos para construções novas verifica-se que o menor valor se registou em 2013 (1), a que se seguiu um aumento progressivo até 2018 (23) e terminando em 2020 com 21. Os pedidos para loteamento foram em reduzido número só se tendo verificado pretensões nos anos de 2011, 2016 e 2019 (1 por ano) e em 2014 e 2016 (2 por ano). Os pedidos de informação prévia também foram em reduzido número, correspondendo 6 ao ano de 2016, 3 ao não de 2018, 2 no ano de 2014 e 1 por ano em 2013, 2015, 2018 e 2018.

Na sequência destas pretensões o quadro seguinte a presenta os alvarás a que deram origem discriminados por:

a) N.º de Processos de Obras recebidos;
b) Nº de Alvarás de licenciamento de obras/Comunicações prévias de obras apresentadas e não rejeitadas
c) N.º de Alvarás de autorização de utilização.

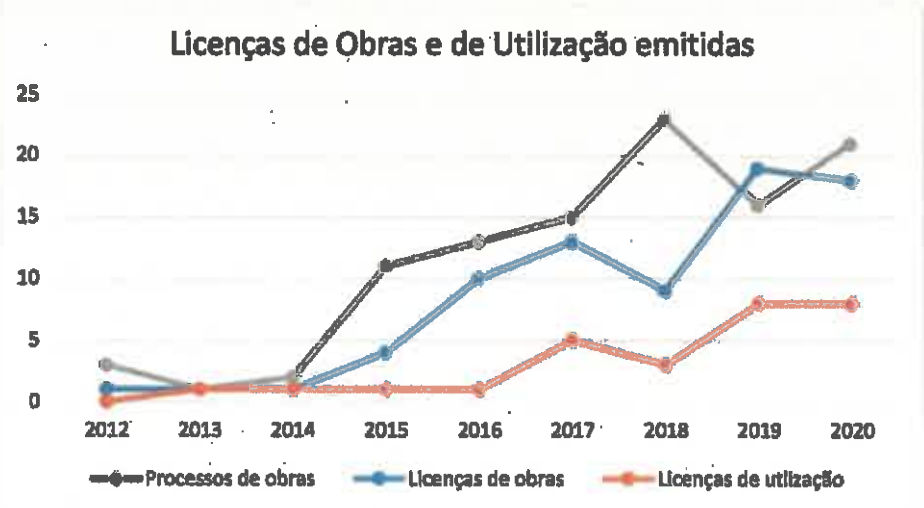


*Gráfico 3 – N.º de Alvarás emitidos*

Fonte: DPOA CMSJM

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

## 7.2. Operações urbanísticas, por unidade territorial

**As Figuras seguintes demonstram a distribuição das pretensões de acordo com o Zonamento do PDM**

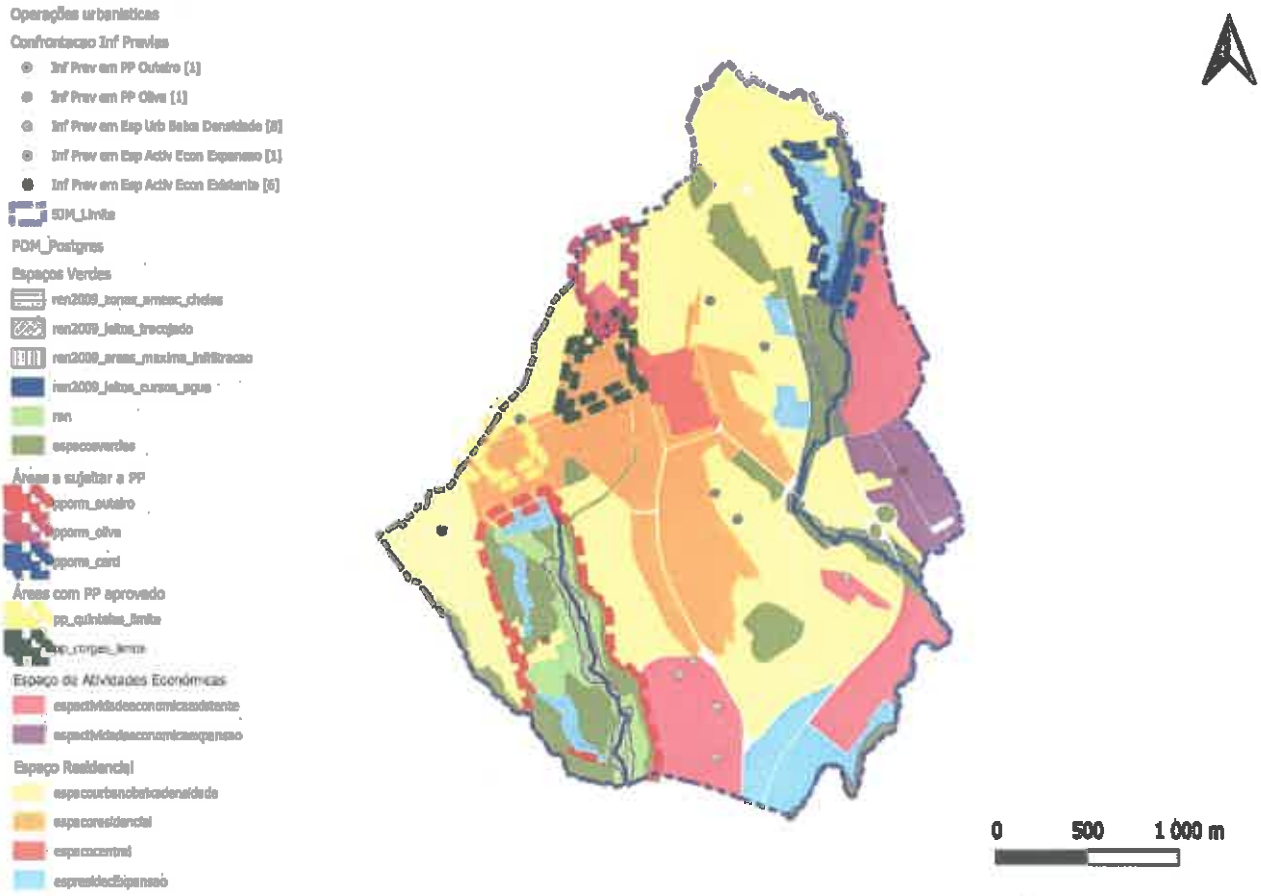


*Figura 15 – Confrontação de pedidos de informação prévia*

*Fonte: DPOA*

**Verifica-se que, dos 15 pedidos de informação prévia, 8 estavam inseridos em Espaço Urbano de Baixa Densidade (sendo que 2 correspondiam a áreas a sujeitar a plano (PP do Outeiro e PP da Oliva), 6 em Espaço de Atividade Económica Existente e 1 em Espaço de Atividade Económica Expansão.**

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
RECEBIDO EM 02-02-2021

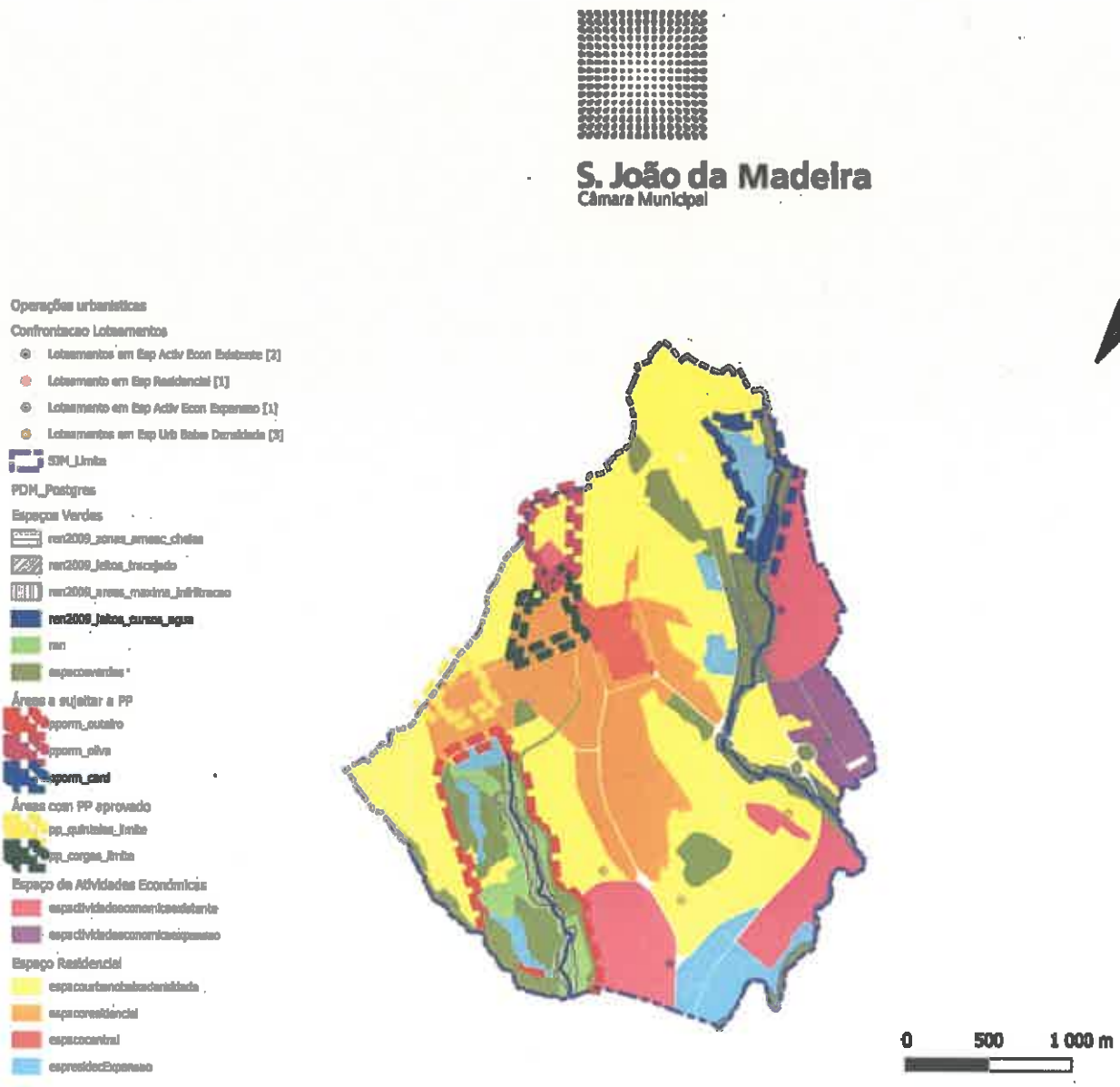


Figura 16 – Confrontação de pedidos de loteamento

Fonte: DPOA

Dos 7 pedidos de loteamento, 3 estavam inseridos em Espaço Urbano de Baixa Densidade, 2 em Espaço de Atividade Económica Existente, 1 em Espaço de Atividade Económica Expansão e 1 em Espaço Residencial.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DE 02-02-2021



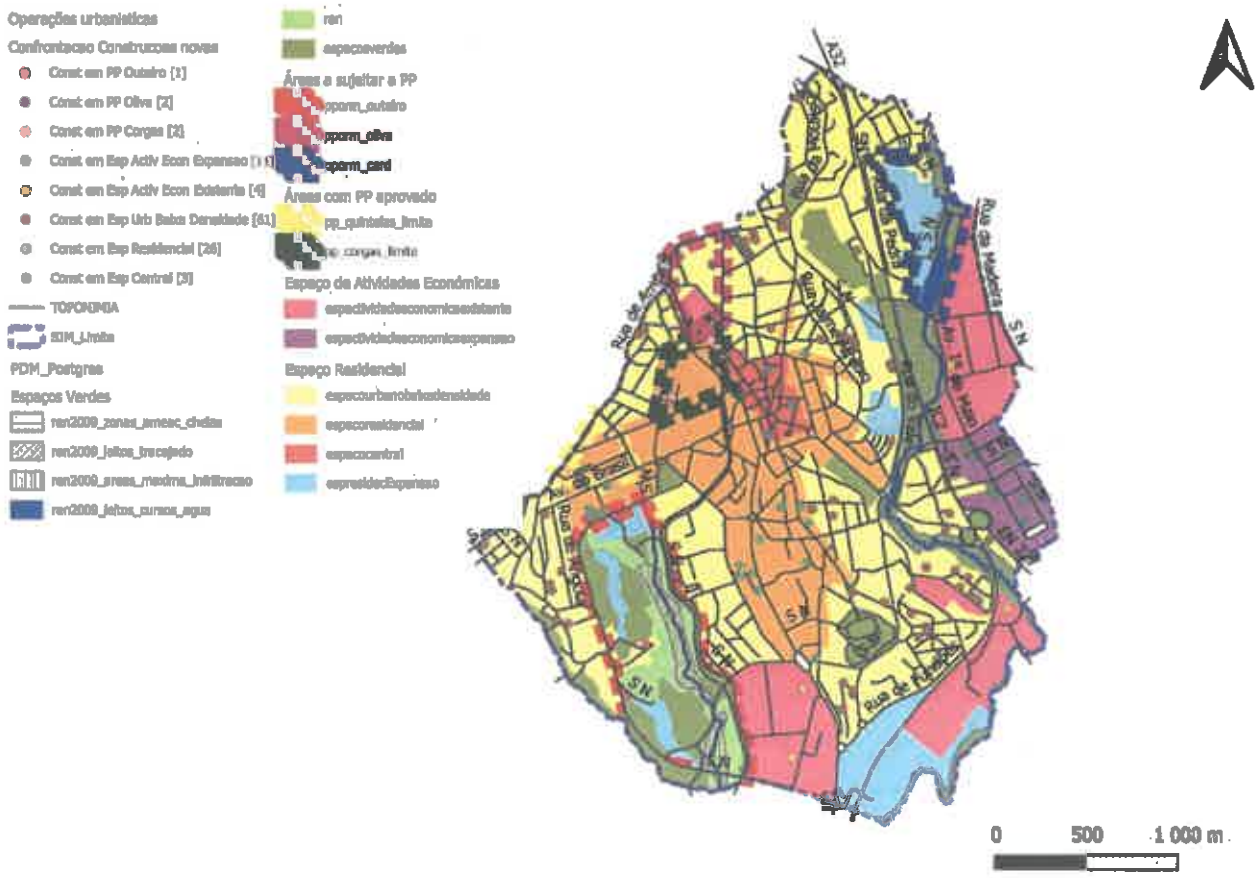


Figura 17 – Confrontação de pedidos para novas construções

Fonte: DPOA

No total, neste período de 2012 a 2020, foram contabilizadas 105 pretensões para construções novas. Destas, 61 estavam inseridos em Espaço Urbano de Baixa Densidade, 26 em Espaço Residencial, 4 em Espaço de Atividade Económica Existente, 11 em Espaço de Atividade Económica Expansão, 3 em Espaço Central. Verifica-se ainda que destas pretensões 2 estavam em área a sujeitar ao PP da Oliva, 1 em área a sujeitar ao PP do Outeiro e 2 em área do PP das Corgas.

Devido à dificuldade na obtenção desta informação de forma fidedigna a partir de plataformas informáticas (Medididata e INE), recorreu-se a uma tabela fornecida pela Divisão de Obras Particulares de que se extraiu apenas a informação referente a construções novas. A referida tabela consta do anexo 1, onde se pode aferir no número de obras que tiveram licença de construção e de utilização.

MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

### 7.3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

O regulamento do PDM de São João da madeira define no Capítulo VII, relativo à Programação e Execução do Plano, 5 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG). As áreas integradas nestas UOPG sujeitam-se a uma programação específica, definindo as linhas orientadoras da intervenção integrada que se pretende para o território, de acordo com os termos de referência estabelecidos para cada uma, e podem ser executadas através de Unidades de Execução, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor. Poderão ainda ser admitidas de modo avulso outras operações urbanísticas, dentro das UOPG, desde que as mesmas não comprometam os objetivos estratégicos constantes das respetivas programações respeitando as disposições regulamentares em matéria de classificação e qualificação do solo adotadas no Plano.

Após levantamento dos estudos elaborados pelos serviços municipais de urbanismo e das operações urbanísticas concretizadas durante a vigência deste PDM, conclui-se que o grau de execução das UOPG é o sintetizado no Quadro 5, distribuindo-se pelos graus 'em desenvolvimento', 'com estudos urbanísticos' e 'executadas ou em execução'.
Da análise do referido quadro, verifica-se que, das 5 UOPG definidas no Plano:

- A UOPG designada por "Plano de pormenor da expansão para sul da zona industrial das Travessas" foi executada mediante a aprovação de uma unidade de execução;
- A UOPG designada por "Plano de pormenor das Corgas" tem um Plano de Pormenor aprovado para a totalidade da área abrangida;
- A UOPG designada por "Plano de pormenor do Outeiro" tem um estudo urbanístico desenvolvido na fase de estudo prévio;
- A UOPG designada por "Plano de pormenor do parque empresarial OLIVA" tem vindo a ser objeto de licenciamento de operações urbanísticas avulsas mas que estão em linha e concretizam os objetivos estratégicos plasmados no articulado do PDM;
- A UOPG designada por Plano de pormenor do complexo desportivo das Travessas — CARD foi objeto de um concurso público internacional de ideias mas aguarda concretização.

Considerando os graus 'com estudos urbanísticos' e 'executadas ou em execução', 60% das UOPG (3) têm enquadramento em estudos e/ ou operações urbanísticas relevantes que permitem estimar a sua execução a curto-médio prazo ou já se encontram executadas.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

20% das UOPG não foram executadas, nem sobre elas recaiu qualquer estudo urbanístico, situação que futuramente deverá ser tida em consideração no procedimento de revisão do PDM e que poderá passar por:

- concluir a execução, garantindo a programação efetiva, das UOPG executadas parcialmente ou ponderar a sua atual delimitação;

- promover a formalização de unidades de execução ou outras operações urbanísticas que garantam a programação efetiva da intervenção preconizada no Plano para as áreas abrangidas por UOPG estudadas, através de novas iniciativas municipais, assumidas num papel pró-ativo e facilitador;

- implementar outros instrumentos de programação, por exemplo no âmbito das operações de reabilitação urbana, aprovadas ou que resultem de novas ARU a delimitar, que formalizem os objetivos programáticos das respetivas UOPG; ou

- ponderar a manutenção das UOPG que não foram estudadas.

| UOPG | | GRAU DE EXECUÇÃO | | |
|---|---|---|---|---|
| código | designação | S/ desenvolv. | C/ est.urb | Exec/Em exec. |
| UOPG art. 44º | Plano de Pormenor do Complexo Desportivo das Travessas - CARD | x | | |
| UOPG art. 45º | Plano de Pormenor do Parque Empresarial da OLIVA | | | x |
| UOPG art. 46º | Plano de Pormenor do Outeiro | | x | |
| UOPG art. 47º | Plano de Pormenor das Corgas | | | x |
| UOPG art. 48º | Plano de pormenor da expansão para sul da zona industrial das Travessas | | | x |

Quadro 3 – Grau de execução das UOPG

Fonte: DPOA

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
Entrada nº 02-02-2024

## 8. Indicadores da Declaração Ambiental

Relativamente à análise da Avaliação Ambiental Estratégica remete-se para o relatório preliminar apresentado pela firma Geoatributo, à qual foi adjudicada a respetiva execução.

O referido relatório, no ponto 5.4. "Fatores Críticos para a Decisão", considerando que a Revisão do PDM é "sustentada principalmente na imposição legal de adaptação do Plano em vigor à legislação atual", considera "que se deverão manter os FCD da AAE da 1.ª RPDM" expressos no quadro seguinte:

| CONVERGÊNCIA ENTRE QE | FA RELEVANTES | FCD | OBJETIVOS DE SUSTENTABILIDADE |
|---|---|---|---|
| • Economia competitiva e diversificada para uma "Cidade Competitiva e Solidária";<br>• Promover a ligação das redes nacionais e internacionais de transporte e comunicação;<br>• Formação para a empregabilidade. | Atmosfera; Solo; Economia; Paisagem; Saúde Humana; Bens Materiais | Eficiência e Competitividade | Considerar as tendências de desenvolvimento decorrentes das opções estratégicas do PDM em função do capital de recursos naturais, humanos e tecnológicos, da dimensão energética e dos aspetos de integridade da qualidade física do ambiente relevantes para a competitividade e aumento da produtividade. |
| • Economia competitiva e diversificada para uma "Cidade Competitiva e Solidária";<br>• Ligação às redes nacionais e internacionais de transporte e comunicação;<br>• Qualificar a cidade, a visar a qualidade ambiental e da vida urbana.<br>• Formação para a empregabilidade. | População; Economia; Saúde Humana; Bens Materiais | Coesão Territorial-Social | Considerar as tendências de desenvolvimento decorrentes das opções estratégicas do PDM ao nível dos fatores económicos, sociais e institucionais fundamentais para a coesão territorial. |
| • Economia competitiva e diversificada para uma "Cidade Competitiva e Solidária";<br>• Qualificar a cidade, a visar a qualidade ambiental e da vida urbana. | População; Solo; Economia; Bens Materiais; Património Cultural; Paisagem | Especificidades Territoriais | Considerar as tendências de desenvolvimento decorrentes das opções estratégicas do PDM ao nível da valorização dos recursos e identidades territoriais e culturais específicas. |
| • Economia competitiva e diversificada para uma "Cidade Competitiva e Solidária";<br>• Ligação às redes nacionais e internacionais de transporte e comunicação;<br>• Qualificar a cidade, a visar a qualidade ambiental e da vida urbana. | Fauna e Flora; Saúde Humana; Solo; Água; Bens Materiais; Fatores Climáticos; Paisagem | Recursos Ambientais | Considerar as tendências de desenvolvimento decorrentes das opções estratégicas do PDM ao nível da conservação, aproveitamento e gestão do seu potencial ambiental fundamental à qualificação do território. |

Quadro 4 – Fatores Críticos à Decisão da Avaliação Ambiental Estratégica

Fonte: Geoatributo

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
DIVISÃO DE 02-02-2021

## 9. Conclusões

O presente RAE e o ponto de situação da execução do Plano nele desenvolvido, permite concluir que os pressupostos de revisão do Plano assentam na necessidade de ajustar o Plano a novos paradigmas, associados a alterações legislativas que entretanto ocorreram nos diversos domínio do ordenamento do território, à realidade socio económica e de alterações climáticas, que ganham maior importância estratégica nos objetivos do Plano

Tal situação, motiva o impulso de uma nova dinâmica territorial, onde para se dar resposta a estes novos pressupostos, é decisivo, a par do que foi anteriormente desenvolvido, assegurar um desenvolvimento económico estrutural e sustentável, promover maiores sinergias entre os domínios privado e público, de fomento e consolidação do tecido urbano e do reforço e modernização da atividade empresarial, reforçando e ajustando, deste modo, os objetivos estratégicos do plano.

São vários os pontos de abordagem obrigatórios no delinear de um estratégia para a consolidação de um modelo de desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo, solidário e competitivo que poderão ser estruturados nos seguintes eixos de intervenção:

**Qualidade do ar**

A poluição do ar tem sido uma das principais preocupações da Europa em muitas cidades desde o final da década de 1970. As cidades sofrem as consequências dos impactos ambientais e humanos negativos, designadamente com os impactos da mobilidade urbana e dos transportes na saúde. O objetivo é alcançar sistemas e políticas que garantam a boa qualidade do ar para a saúde. Isso exige a tomada de decisões ao nível legislativo e regulamentar que induzam a adoção das melhores técnicas disponíveis no controlo de uma ampla gama de fontes como tráfego motorizado e das indústrias.

**Habitação**

Muitos dos desafios das cidades estão relacionados a habitação e o habitat, por exemplo. a luta contra a pobreza urbana e a promoção da eficiência energética.

Habitação acessível e renovação física em áreas carentes é essencial para os objetivos de inclusão social. O objetivo final é disponibilizar habitações de boa qualidade, acessíveis particularmente para os mais carenciados.

**Economia circular**

A transição para uma economia circular requer uma abordagem sistêmica de governança multinível que leva em conta a miríade de interligações dentro e entre setores, ao longo de cadeias de valor e entre atores. As iniciativas locais podem beneficiar do apoio adequado de organizações de nível superior, a nível governamental e europeu. O objetivo é aumentar a reutilização, reparação, renovação e reciclagem de materiais e produtos existentes para promover oportunidades de emprego, com foco na gestão de resíduos, compartilhar a economia e a eficiência de recursos.

**Emprego e conhecimento na economia local**

Aumentar a competitividade e estimular o investimento tendo em vista a criação de emprego são uma prioridade.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
FOLHA Nº 02 - 02 - 2021

É necessário fortalecer a cooperação multinível para promover o crescimento do emprego, melhorando a acessibilidade aos fundos da UE e o intercâmbio do conhecimento e a experiência que podem contribuir para reduzir desfasamentos no mercado de trabalho. Mais especificamente, o foco está em atrair e manter empresas, criando novas empresas, produzindo e consumindo localmente, apoiando novas formas de trabalhar e garantindo que as habilidades atendam às necessidades.

**Adaptação climática**

A adaptação climática é um dos principais alvos da estratégia Europeia. Esse alvo só pode ser alcançada se as cidades e outras partes interessadas estiverem totalmente envolvidas e comprometidas. Os regulamentos da UE têm um importante impacto nas políticas locais e melhor coordenação é necessário para garantir soluções personalizadas. A adaptação climática requer parcerias eficazes para reduzir a vulnerabilidade e promover benefícios ótimos para as comunidades urbanas. Cooperação e a troca de conhecimentos e experiências são necessárias para impulsionar abordagens inovadoras em resiliência climática. Os objetivos são antecipar efeitos adversos das mudanças climáticas e tomar ação apropriada para prevenir ou minimizar os danos que isso pode causar às cidades.

**Transição energética**

Uma implementação oportuna de iniciativas de transição energética requer várias abordagens em paralelo, e o envolvimento de diferentes níveis de governança.

Uma troca de experiências aprimorada e estruturada pode levar a novas abordagens nesses campos, por exemplo, no que diz respeito às estratégias integradas de vizinhança em eficiência energética e reabilitação de edifícios, designadamente com as CER - comunidades de energia renovável. É necessário mapear sinergias e troca de conhecimentos aproveitando os diversos programas de financiamento existente ao nível da UE. Os objetivos são alcançar a longo prazo uma mudança estrutural nos sistemas de energia, assegurando uma transição para energia renovável e eficiência energética.

**Uso sustentável do solo e da natureza soluções**

Maior integração de projetos e práticas que promovem a infraestrutura verde urbana contribui para tornar a cidade mais sustentável, mais habitável, mais saudável e mais atraente. O uso sustentável do solo inclui a expansão urbana, a regeneração urbana, e adaptação às condições demográficas. O objetivo é garantir que o processos de crescimento e retração da cidade esteja atento ao ambiente.

**Mobilidade urbana**

O desenvolvimento e implementação bem-sucedida de estratégias para promover o uso de recursos sustentáveis (e mobilidade) e sistemas inteligentes de logística urbana é uma tarefa importante para as cidades de hoje.

Melhorar a conectividade nas cidades é importante para a acessibilidade aos serviços, e estimular o desenvolvimento econômico. Os objetivos são alcançar uma mobilidade urbana sustentável e eficiente, com foco no transporte público, redução de veículos motorizados associados ao transporte individual e promoção das chamadas mobilidade suave (caminhada, ciclismo), acessibilidade (design do espaço público para deficientes, idosos, crianças pequenas, etc.) e transporte eficiente com boa conectividade interna (local) e externa (regional).

. Transição digital

A prioridade do mercado único digital da União Europeia Comissão e da agenda digital, através de muitas políticas setoriais, têm impactos no desenvolvimento urbano. Existe uma gama de diferentes vertentes de atividades, financiamento e políticas da UE associados às chamadas cidades inteligentes. Os objetivos vão no sentido de melhorar a qualidade geral dos serviços públicos e das empresas.

Serão 10 os desafios fundamentais para o desenvolvimento urbano sustentável, a saber:

**Competitividade e crescimento**
Afirmar o papel crucial da cidade no crescimento económico e na competitividade territorial;

**Inclusão e coesão social**
Conhecer a extensão e polarização e inverter o processo urbano de exclusão social e pobreza;

**Transformações demográficas**
Ponderar as tendências de perda populacional e procurar respostas adequadas;

**Governança estratégica**
Envolver e capacitar os agentes urbanos, de coordenação estratégica e operacional;

**Disciplina no uso do solo**
Estabilizar os usos do solo com a contenção e regressão dos perímetros urbanos e a perequação dos benefícios e encargos da urbanização;

**Viabilidade financeira**
Potenciar o poder de alavancagem dos fundos estruturais e procurando fontes de financiamento alternativas;

**Regeneração urbana**
Valorizar e requalificar as áreas urbanas, procurando soluções integradas e de compromisso entre os diversos agentes territoriais;

**Sustentabilidade e resiliência**
Potenciar recursos endógenos e promover a eficiência dos seus subsistemas;

**Integração urbano-rural**

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

Promover relações de interdependência e complementaridade entre o centro urbano e o meio não-urbano sob influência funcional;

**Integração no espaço internacional**
Fomentar a atratividade, projeção e conectividade

Deste modo, a futura 2.ª Revisão do PDMSJM terá como principal missão enquadrar os resultados do desenvolvimento territorial mais recente, a evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 115º do RJIGT.

Estas alterações e o atual enquadramento legislativo-programático motivam, então, com que a futura 2.ª Revisão do PDMSJM tenha como objetivos:

- Adaptar o PDM ao novo quadro legislativo do ordenamento do território e do urbanismo;
- Promover a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, materializado na opção prioritária pela reabilitação urbana, na colmatação dos espaços sobrantes, procurando a requalificação de vazios urbanos, o reforço das identidades locais e a valorização das áreas verdes;
- Dar resposta ao desafio da Regeneração Urbana como processo sustentável, com base na Estratégia de Regeneração Urbana patenteada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana perante a atual conjuntura económica garantindo a coesão social e territorial;
- Dar resposta ao desafio das Alterações Climáticas com políticas integradas e medidas efetivas de sustentabilidade ambiental, no seguimento da Estratégia Municipal de Alterações Climáticas e do Plano Metropolitano de Adaptação às Alterações Climáticas da Área Metropolitana do Porto;
- Dar seguimento a outros planos/programas municipais estratégicos em curso, como o plano de desenvolvimento social, o previsto plano municipal de mobilidade sustentável, a estratégia municipal para a habitação, plano municipal de emergência de proteção civil;
- Desenvolver propostas no domínio da mobilidade, procurando alternativas sustentáveis ao transporte individual, quer pelo desenvolvimento da rede de transportes públicos coletivos, quer da rede ciclável e pedonal, bem como a colmatação de rede viária proposta;
- Promover uma participação cidadã ativa, visando a adoção de uma metodologia claramente mais participativa e continuada ao longo do processo de elaboração do plano;
- Introduzir correções aconselhadas pela prática da gestão urbanística, facultando a inclusão de novas

perspetivas criadas pelo conjunto de investimentos públicos e privados entretanto concretizados e que irão provocar a redefinição das diretrizes das futuras dinâmicas locativas das atividades económicas e habitacionais; e

- Ajustar o Plano à atual conjuntura económico-social, considerando ainda os seus níveis de execução, e ajustando-o à evolução da dinâmica demográfica, socioeconómica e urbanísticas recentes.

DE 02-02-2021

# 10. Anexos

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 02-02-2021

## 10.1. Quadro de processos de obras recebidos de obras novas de 2012-2020

S. João da Madeira
Câmara Municipal

| NP | Proc N | ANO | REQUERENTE | LOCAL DA OBRA | TIPO DE OBRA | | LOBRA | DATA | LIC.H/O | DATA | OBSERV |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NP_3/12 | 3 | 2012 | RICARDO MIGUEL RIBEIRO MOTA | Fedra | CP | | 54 | 20.12.2012 | | | |
| NP_8/12 | 8 | 2012 | FLORINDA FERNANDES DA SILVA LEITE | LOURADO | C.PREDIO | 251 | 35 | 17.08.2018 | 25 | 06.06.2020 | |
| NP_34/12 | 34 | 2012 | CENTRO DE EDUCAÇÃO INTEGRAL SA | ADOLFO COUTINHO | C.PAVILHÃO | | 20 | 26.07.2013 | 23 | 04.06.2013 | |
| NP_9/13 | 9 | 2013 | JAPOPEÇAS - COMERCIO PEÇAS AUTOM. Lª | MANUEL PAIS VIEIRA JUNIOR | C.ARMAZEM | 139 | 32 | 30.10.2014 | 24 | 16.06.2016 | |
| NP_12/14 | 12 | 2014 | REINALDO DA CUNHA DUARTE JUSTO | SOARES DA SILVA | C.ARMAZEM | | | | 22 | 02.12.2014 | |
| NP_25/14 | 25 | 2014 | FERNANDO DA SILVA MARQUES ALMEIDA | COMENDADOR RAINHO | C.MORADIA | 761 | 15 | 22.06.2015 | 29 | 05.07.2017 | |
| NP_2/15 | 2 | 2015 | EMA JUDITE DE LIMA CORREIA DA NOVOA | ESPADANAL | C.MORADIA | 13 | 15 | 06.04.2016 | 22 | 28.07.2019 | |
| NP_3/15 | 3 | 2015 | JORGE GARCIA LOPES DA COSTA | ANTÓNIO JOSE DAS NEVES | C.MORADIA | | 40 | 24.11.2015 | 44 | 30.11.2017 | |
| NP_7/15 | 7 | 2015 | MANUEL PINHO DA SILVA Lª | MANUEL PAIS VIEIRA JUNIOR | C.ARMAZEM | | | | 5 | 19.06.2015 | |
| NP_8/15 | 8 | 2015 | MARCO DE ALMEIDA TEIXEIRA | S.IL VICENTE | C.PREDIO | 47 | 26 | 19.08.2015 | 29 | 08.08.2019 | |
| NP_27/15 | 27 | 2015 | LUIS MIGUEL TAVARES DE CASTRO | Trav. Sao Tiago | CP | | 1 | 08.06.2016 | | | |
| NP_31/15 | 31 | 2015 | JOSE CARLOS & OLIVEIRA LDA | Afonso Albuquerque | CP | | 11 | 07.09.2016 | | | |
| NP_38/15 | 38 | 2015 | PEDRO NUNO DOS SANTOS RIBEIRO | ALBANO MARTINS | C.MORADIA | 7 | 6 | 12.04.2016 | 1 | 09.01.2018 | |
| NP_37/15 | 37 | 2015 | CARLOS QUINTINO LEITE OLIVEIRA | Viera da Silva | CP | | 49 | 28.09.2016 | | | |
| NP_40/15 | 40 | 2015 | SIMPLEX - IND. MOLAS TECNICAS | CHAPELEIROS | C.FÁBRICA | | 5 | 08.02.2016 | 38 | 22.09.2017 | |
| NP_45/15 | 45 | 2015 | JOSE CARLOS & OLIVEIRA LDA. | Afonso Albuquerque | CP | | 11 | 07.09.2016 | | | |
| NP_48/15 | 48 | 2015 | MANUEL LUIS MALHEIRO FERREIRA DA SILVA | Bernardim Ribeiro | CP | | 82 | 13.12.2016 | | | |
| NP_5/16 | 5 | 2016 | MARIANA OLIVEIRA SANTOS | TRV. VISCONDE | C.MORADIA | 235 | 22 | 31.03.2017 | 18 | 23.05.2019 | |
| NP_7/16 | 7 | 2016 | COSMOTOMORROW UNIPESSOAL Lª | RENATO ARAUJO | C.GINÁSIO | | | | 15 | 16.05.2016 | |
| NP_11/16 | 11 | 2016 | LORCOL - IND. COLAS E PROD. QUÍMICOS Lª | 1º MAIO | C.ARMAZEM | L-23 | 46 | 19.09.2016 | 33 | 21.08.2017 | |
| NP_17/16 | 17 | 2016 | LUIS MANUEL TEIXEIRA CARVALHO | SOARES DA SILVA | C.MORADIA | 5 | 59 | 22.11.2016 | 20 | 21.09.2018 | |
| NP_18/16 | 18 | 2016 | AMERICO NUNO DIAS DOS REIS E SA | Trav. Visconde | CP | | 7 | 15.03.2016 | | | |
| NP_19/16 | 19 | 2016 | PEDRO JOAO RESENDE DE FIGUEIREDO | Albano Martins | CP | L-2 | 8 | 26.08.2016 | | | |
| NP_21/16 | 21 | 2016 | BENJAMIN ANTÓNIO DE ASSUNÇÃO RESENDE | JOAQUIM DE BARROS | C.MORADIA | 17 | 8 | 02.02.2017 | 11 | 13.03.2020 | |
| NP_31/16 | 31 | 2016 | FMELARTE-COMP,CALCADO MARROQUINARIA | R das Travessas | CP | | 67 | 23.09.2020 | | | |
| NP_33/16 | 33 | 2016 | ANDRÉ MANUEL COSTA PINHO | ADOLFO COUTINHO | C.MORADIA | 295 | 6 | 24.01.2017 | 27 | 05.08.2019 | |
| NP_49/16 | 49 | 2016 | DANIELA DE BASTOS MATEUS | S. Tiago | CP | | | | | | |
| NP_50/16 | 50 | 2016 | NUNO ALEXANDRE CORREIA PINHO | Angola | CP | L2 | | | | | |
| NP_51/16 | 51 | 2016 | GILBERTO CARLOS MARTINS DA SILVA | Vista Alegre | CP | | 12 | 24.04.2018 | | | |
| NP_53/16 | 53 | 2016 | TIAGO MARTINS TAVARES | EMIGRANTE | C.MORADIA | 648 | 12 | 06.09.2017 | 25 | 02.08.2019 | |
| NP_57/16 | 57 | 2016 | CARLOS & LUZ – CONST COMPRA VEND IMOV | VISTA ALEGRE | C.PREDIO | 158 | 66 | 25.10.2017 | 38 | 29.10.2019 | |
| NP_59/16 | 59 | 2016 | SONAERP - RETAIL PROPERTIES SA | OLIVEIRA JÚNIOR | C.HIPERMERCADO | | 27 | 28.04.2017 | 38 | 25.09.2017 | |
| NP_62/16 | 62 | 2016 | DANIELA DE BASTOS MATEUS | S. Tiago | CP | L8 | | | | | |
| NP_2/17 | 2 | 2017 | JOSÉ CARLOS & OLIVEIRA, Lª | TAMANQUEIROS | C.MORADIA | 132 | 44 | 24.07.2017 | 35 | 04.08.2020 | |
| NP_3/17 | 3 | 2017 | ANABELA GOMES DE ALMEIDA | Visconde | CP | | 76 | 19.12.2017 | | | |
| NP_6/17 | 6 | 2017 | CATIA JOANA OLIVEIRA COELHO | Pedreiras | CP | | 74 | 28.11.2017 | | | |
| NP_10/17 | 10 | 2017 | MANUEL DOS SANTOS SOARES | JORNAL O REGIONAL | C.MORADIA | 70 | 66 | 16.10.2017 | 9 | 03.03.2020 | |
| NP_12/17 | 12 | 2017 | RATISBONA PROMOCOES E CONSTRUCOES L | Renato Araújo | CP | | | | | | |
| NP_15/17 | 15 | 2017 | Pedro Joaquim Leite Barbosa e outro | Mourinho Albuquerque | CP | | 28 | 11.09.2018 | | | |
| NP_28/17 | 28 | 2017 | PEDRO MIGUEL RIBEIRO DA SILVA | S. TIAGO | C.MORADIA | 483 | 61 | 27.09.2017 | 18 | 17.07.2018 | |
| NP_31/17 | 31 | 2017 | Diana Sofia Moreira Dias Castro Pinho | Quinta | CP | | 40 | 30.10.2019 | | | |
| NP_34/17 | 34 | 2017 | Guilherme Guimarães de Andrade | Casaldelo | CP | L-7 | C1 | 11.01.2018 | | | |
| NP_35/17 | 35 | 2017 | FERNANDO MARTINS SARAIVA | CASALDELO | C.MORADIA | L-8 | 2 | 29.05.2018 | 34 | 24.07.2020 | |
| NP_36/17 | 36 | 2017 | ALEXANDRE CLEMENTE CARVALHO MOREIRA | CASALDELO | C.MORADIA | L9 | 4 | 28.09.2017 | 33 | 10.07.2020 | |
| NP_37/17 | 37 | 2017 | NUNO MIGUEL CAETANO LOUREIRO | CASALDELO | C.MORADIA | 1965 | 3 | 27.09.2017 | 48 | 17.12.2019 | |
| NP_43/17 | 43 | 2017 | Joana Gomes Rocha | João Correia | CP | | | | | | concluida |
| NP_53/17 | 53 | 2017 | Miruciosoteria - Soc. Imobiliaria | Visconde | CP | | 61 | 18.06.2019 | | | concluida |
| NP_58/17 | 58 | 2017 | Carlos Filipe Vieira Gomes | A das Aguas | CP | | 14 | 26.02.2019 | | | |
| NP_6/18 | 6 | 2018 | Sedantal Lª | Vale | CP | L5 | 29 | 03.06.2019 | | | |
| NP_9/18 | 9 | 2018 | Sedantalgico Lª | Vale | CP | L4 | 30 | 03.06.2019 | | | |
| NP_12/18 | 12 | 2018 | Raiz Decimal Unipessoal Lª | Jornal o Regional | CP | L-27 | 31 | 04.06.2019 | | | |
| NP_14/18 | 14 | 2018 | Luis Orlando da Costa Almeida | Gil Eanes | CP | | 35 | 18.06.2019 | | | |
| NP_17/18 | 17 | 2018 | Jose Francisco da Costa de Pinho Rodrigues | José Malhoa | CP | | 34 | 11.06.2019 | | | |
| NP_30/18 | 30 | 2018 | Daniel Duarte Ribeiro | Trav Justino Leite Oliveira | CP | | 58 | 13.08.2019 | | | |
| NP_33/18 | 33 | 2018 | Mateus Construt Lª | Casaldelo | CP | | 14 | | | | |
| NP_34/18 | 34 | 2018 | Mateus Construt Lª | Casaldelo | CP | | 15 | | | | |

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
APROVADO EM 26-MAI-2021
02-02-2021

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
02-02-2021

**S. João da Madeira**
Câmara Municipal

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NP 35/18 | 35 | 2018 | Mateus Constról L.ª | Casaldelo | CP | L-11 | A5 | 20.09.2019 | | | |
| NP 36/18 | 36 | 2018 | Mateus Constról L.ª | Casaldelo | CP | L-12 | A4 | 20.09.2020 | | | |
| NP 37/18 | 37 | 2018 | Impactmelody L.ª | Renato Araujo | CP | | | | | | |
| NP 50/18 | 50 | 2018 | Mateus Constról L.ª | Brasil | CP | | | | | | |
| NP 61/18 | 61 | 2018 | Sara Maria Limon Aires Gomes Domingues | Tamanqueiros | CP | | 37 | 25.06.2019 | | | |
| NP 65/18 | 65 | 2018 | José Francisco da Costa Pinho Rocha | José Malhoa | CP | | 20 | 02.04.2020 | | | |
| NP 68/18 | 68 | 2018 | Joana Gomes Rocha | João Correia | CP | | 60 | 14.08.2019 | | | |
| NP 73/18 | 73 | 2018 | Jose Paulo dos Santos Lei | Oliveira Júnior | CP | | | | | | |
| NP 79/18 | 79 | 2018 | Sonia Cristina dos Santos Correia | Devesa Velha | CP | | | | | | |
| NP 81/18 | 81 | 2018 | Cesar Jorge de Almeida Rodrigues | Afonso Albuquerque | CP | | 28 | 28.04.2019 | | | |
| NP 83/18 | 83 | 2018 | IRMÃOS NA SUPERMERCADOS SA | RENATO ARAUJO | C.SUPER | 1089 | 18 | 22.02.2019 | 41 | 19.11.2019 | |
| NP 85/18 | 85 | 2018 | MGA - COMPONENTES PARA CALÇADO L.ª | B das TRAVESSAS | C.PAVILHÃO | 148-166 | 32 | 05.06.2019 | 43 | 14.10.2020 | |
| NP 86/18 | 86 | 2018 | JOSE CARLOS & OLIVEIRA LDA. | Dias Garcia | CP | | 88 | 26.11.2018 | | | |
| NP 87/18 | 87 | 2018 | JOSE CARLOS & OLIVEIRA LDA. | Dias Garcia | CP | | 89 | 26.11.2019 | | | |
| NP 88/18 | 88 | 2018 | CARTONAGEM TRINDADE L.ª | S. ROQUE | C.PAVILHÃO | | 21 | 18.04.2019 | 13 | 25.03.2020 | |
| NP 1/19 | 1 | 2019 | MAROGAL - MOBILIÁRIA L.ª | Jornal o Regional | CP | L-19 | 66 | 18.09.2020 | | | |
| NP 5/19 | 5 | 2019 | Corsec - Construções Imobiliária | Renato Araujo | CP | | 63 | 14.09.2020 | | | |
| NP 9/19 | 9 | 2019 | Gabi Lopes e Ricardo Almeida | Vendas | CP | | | | | | |
| NP 10/19 | 10 | 2019 | Pyramid Reference L.ª | Tamanqueiros | CP | | 92 | 11.12.2019 | | | |
| NP 18/19 | 18 | 2019 | Carlos Fernandes Mendes E Filhos | S. António | CP | | 48 | 20.07.2020 | | | |
| NP 27/19 | 27 | 2019 | Pedro Miguel Cruz Oliveira | Recoveiras | CP | | | | | | |
| NP 28/19 | 28 | 2019 | Rui Filipe Borges Sá Costa | Recoveiras | CP | | | | | | |
| NP 32/19 | 32 | 2019 | Raiz Decimal Unipessoal L.ª | Bairro Travessas | CP | | | | | | |
| NP 33/19 | 33 | 2019 | Pedro Estevão Almeida Araujo | B das Travessas | CP | | | | | | |
| NP 34/19 | 34 | 2019 | João Carlos Fernandes de Pinho | Luis de Camões | CP | | 3 | 29.01.2020 | | | |
| NP 35/19 | 35 | 2019 | Arménio António Ferreira T. Leal | Escola | CP | | 72 | 28.09.2020 | | | |
| NP 42/19 | 42 | 2019 | Pedro Machado - Comercio de Peles | Zamplastro | CP | L-27 | 42 | 16.12.2019 | | | |
| NP 44/19 | 44 | 2019 | Receita Corrente L.ª | Largo S. João | CP | | | | | | |
| NP 45/19 | 45 | 2019 | Indiacategory L.ª | Liberdade | CP | | | | | | |
| NP 69/19 | 69 | 2019 | TROPICALIZANDO FRUTAS LDA | Zamplastro | CP | L-34 | 26 | 19.05.2020 | | | |
| NP 80/19 | 80 | 2019 | Sousa Hipólito L.ª | Liberdade | CP | | | | | | |
| NP 4/20 | 4 | 2020 | Mateus Constról L.ª | Casaldelo | CP | L-15 | | | | | |
| NP 5/20 | 5 | 2020 | Mateus Constról L.ª | Casaldelo | CP | L-10 | | | | | |
| NP 6/20 | 6 | 2020 | Nuno Alexandre Moura de Oliveira | António Silva | CP | | 32 | 04.06.2020 | | | |
| NP 7/20 | 7 | 2020 | Mateus Constról, L.ª | Casaldelo | CP | L-18 | | | | | |
| NP 8/20 | 8 | 2020 | Mateus Constról L.ª | Casaldelo | CP | L-10 | | | | | |
| NP 31/20 | 31 | 2020 | TopToner-Reciclagem e Comerc Cons. Inf, L.ª | Zamplastro | CP | L-35 | 60 | 19.06.2020 | | | |
| NP 32/20 | 32 | 2020 | Badie | Zamplastro | CP | L-21 | | | | | |
| NP 33/20 | 33 | 2020 | Badie | Zamplastro | CP | L-22 | | | | | |
| NP 64/20 | 64 | 2020 | Luis Filipe Matias Pinheiro | Arrifana | CP | | 62 | 27.08.2020 | | | |
| NP 91/20 | 91 | 2020 | Maria de Lurdes de Pinho Costa | Bairro Esmes | CP | | 57 | 13.08.2020 | | | |
| NP 102/20 | 102 | 2020 | Joana dos Santos Tavares | Guerra Junqueiro | CP | | | | | | |
| NP 110/20 | 110 | 2020 | Imovel Lda, L.ª | Alexandre Herculano | CP | L-4 | | | | | |
| NP 182/20 | 182 | 2020 | Receita Corrente L.ª | Quintã | CP | | | | | | |
| NP 204/20 | 204 | 2020 | Artigos e Sílabas Sociedade Imobiliária, L.ª | Visconde | CP | | A1 | 14.09.2020 | | | |
| NP 208/20 | 208 | 2020 | Raiz Decimal Unipessoal L.ª | Jornal o Regional | CP | L-26 | | | | | |
| NP 234/20 | 234 | 2020 | Sonia Cristina dos Santos Correia | Devesa Velha | CP | | | | | | |
| NP 250/20 | 250 | 2020 | Miguel Couto dos Santos | S. Francisco Xavier | CP | | | | | | |
| NP 319/20 | 319 | 2020 | ANA PAULA CONCEIÇÃO ANDRADE AZEVEDO | Sª Luz | CP | | 61 | 11.11.2020 | | | |
| NP 330/20 | 330 | 2020 | BAIA CATIVANTE IMOB. E CONSTRUCOES LDA | Brasil | CP | | | | | | |
| NP 332/20 | 332 | 2020 | CORGIMOBIL - EMP.IMOB.CORGAS LDª | Oliveira Júnior | CP | | | | | | |
| NP 360/20 | 360 | 2020 | BAIA CATIVANTE IMOB. E CONSTRUCOES LDA | Brasil | CP | | | | | | |
| NP 362/20 | 362 | 2020 | IMOBILIARIA PINHO REIS E MATEUS LDA | Visconde | CP | lote 36 | | | | | |
| NP 363/20 | 363 | 2020 | IMOBILIARIA PINHO REIS E MATEUS LDA | Visconde | CP | lote 37 | | | | | |
| NP 366/20 | 366 | 2020 | IMOBILIARIA PINHO REIS E MATEUS LDA | Visconde | CP | lote 38 | | | | | |
| | 111 | | | | | | | | 29 | | |