

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal
de São João da Madeira
Dr. João Oliveira
Câmara Municipal de São João da Madeira
Avenida da Liberdade,
3700-163 São João da Madeira

DATA: 15.05.2026

ASSUNTO: Manifestação de Interesse – Plano de Pormenor (PP) da Área Residencial de Fundões

Exmo. Senhor,

PARTÁMEGA - Sociedade Imobiliária, S.A., com sede em Lugar de Ramos - Telões, 4600-760 Telões Amarante, pessoa coletiva n.º 507 274 849, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Amarante, neste ato representada por José Correia de Moura, administrador, titular do Cartão de Cidadão n.º 058209492zy2, válido até 21/01/2031, contribuinte n.º 166441619, vem, por este meio, manifestar a intenção de contratualizar com a Câmara Municipal a que V.Exa. preside a elaboração de um Plano de Pormenor (PP), com os fundamentos e nos termos que seguidamente expõe:

1. A declarante encontra-se na fase final do processo de aquisição do prédio misto denominado “Quinta de Fundões”, sito na freguesia de São João da Madeira, concelho de São João da Madeira, descrito na Conservatória do Registo Predial de São João da Madeira, sob o n.º 3965/02082000 da freguesia de São João da Madeira e inscrito na matriz predial da freguesia de São João da Madeira sob o artigo matricial rústico 1675 e urbano 757, com área aproximada de 18 hectares.
2. Este prédio confronta, a norte, com uma outra parcela, propriedade do Município de São João da Madeira, com área total de cerca de 0,7 ha, a qual se considera que, pela sua continuidade, poderá vir a integrar a área do PP, se vier a ser esse o entendimento do Município.
3. Assim, a área alvo da presente manifestação de interesse (doravante designada por “área do PP”) totaliza aproximadamente 16,7 hectares, abrangendo as duas parcelas mencionadas nos pontos anteriores. A área do PP é coincidente, a sudeste, com o limite administrativo que separa o concelho de São João da Madeira do concelho de Oliveira de Azeméis; é atravessada, no sentido nordeste-sudoeste, pelo traçado do IC2 (EN1); no limite oeste e norte, a área do PP confronta com áreas urbanas consolidadas, espaços de atividades económicas (Zona Industrial do Orreiro) e vias de carácter urbano, como a Avenida Dr. Renato Araújo e Rua de Fundões; no

limite nordeste, observa-se uma realidade distinta – a área do PP confronta com áreas de matos e florestas – embora exista alguma proximidade a outros espaços de atividades económicas (Zona Industrial da Devesa Velha).

4. De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, a área do PP está qualificada como “Solo Urbanizável (De urbanização programada) – Espaço Residencial de Expansão”, categoria para a qual o Regulamento do Plano define, no Artigo 18.º, que se destina à expansão da construção urbana em geral, devendo a sua ocupação ser disciplinada por plano de pormenor. Uma parte da área do PP, no extremo norte, encontra-se delimitada na Planta de Ordenamento do PDM como Equipamento Público proposto.
5. Relativamente às Servidões e Restrições de Utilidade Pública, e de acordo com a Planta de Condicionantes do PDM em vigor, destaca-se as zonas de servidão *non aedificandi* do IC2/EN1, algumas áreas (no limite sudeste) incluídas na Reserva Ecológica Nacional (REN), bem como, no extremo sudoeste, infraestruturas da Rede Elétrica de Serviço Público (RESP), mais particularmente rede elétrica aérea e subterrânea de média tensão.
6. Conforme disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (na sua redação atual), que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a elaboração de planos municipais (entre os quais, os planos de pormenor) é determinada por deliberação da Câmara Municipal, entidade a quem compete a definição da oportunidade e dos termos de referência, os quais devem assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município.
7. A figura de plano de pormenor encontra-se consagrada no artigo 43.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, na sua redação atual), que estabelece que *“o plano de pormenor desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”*. O artigo 101.º do RJIGT corrobora e detalha este âmbito, estabelecendo que *“o plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral”*; neste mesmo é referido que *“o plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas”*.
8. A elaboração do PP será, assim, relevante na perspetiva do interesse público municipal, na medida em que este se apresenta como um instrumento de planeamento que orienta o desenvolvimento desta área.
9. Sem prejuízo do interesse público municipal, a legislação vigente estabelece a possibilidade de participação dos particulares no processo de planeamento, sendo de mencionar o previsto nos seguintes diplomas:

- a. LBGPPSOTU, artigo 47.º: estabelece que os particulares interessados na elaboração de plano de pormenor podem apresentar propostas de contratos para planeamento aos municípios;
 - b. RJIGT, artigos 6.º e 79.º: estabelecem que todas as pessoas, singulares e coletivas, têm o direito de participar, entre outros, na elaboração dos planos territoriais e que este direito compreende a faculdade de propor a celebração de contratos para planeamento; estabelecem, também, que a câmara municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.
10. Partindo do interesse e da iniciativa levada a cabo pelos particulares, convergente com o interesse público e estratégia municipal de desenvolvimento urbano para a área de intervenção, a declarante desenvolveu um estudo de implantação onde se inclui um conjunto de áreas de habitação coletiva, espaços de comércio, de restauração, outros espaços comerciais e equipamento de apoio a idosos, tendo presente a necessidade de inserção urbanística na malha envolvente, bem como a integração paisagística dos novos elementos construídos e das infraestruturas já existentes na envolvente.
11. O estudo de implantação elaborado, que deve ser considerado um primeiro esboço, não vinculativo, e que será desenvolvido, detalhado e ajustado durante a elaboração do PP, prevê, em termos aproximados:
- a. Uma área total de implantação de 30 686 m², distribuída por 23 edifícios: quinze edifícios de cinco pisos (R/Chão + 4 pisos) destinados exclusivamente de habitação coletiva; quatro edifícios de cinco pisos, com área comercial no R/Chão e habitação nos restantes pisos; três edifícios térreos destinados a atividades comerciais; um edifício de três pisos (R/Chão + 2 pisos) destinado a Lar de Idosos/Residência Sénior;
 - b. Uma área total de construção de 106 903 m², distribuída pelos seguintes tipos de utilização:
 - i. 65 063 m² (60,9% do total) destinados a Habitação coletiva;
 - ii. 17 151 m² (16% do total) destinados a Espaços Comerciais (superfície comercial);
 - iii. 15 565 m² (14,6% do total) destinados a Estacionamento no R/Chão de edifícios de Habitação;
 - iv. 4592 m² (4,3% do total) destinados a espaços de Comércio no R/Chão de edifícios de Habitação;
 - v. 3867 m² (3,6% do total) destinados a Lar de Idosos/Residência Sénior;
 - vi. 560 m² (0,5% do total) destinados a Restauração;
 - vii. 105 m² (0,1% do total) destinados a um Posto de Abastecimento.
12. Sem prejuízo do conjunto de princípios já materializados no estudo de implantação, a declarante sugere a adoção dos seguintes objetivos programáticos para a elaboração do PP:
- a. Valorizar a identidade de uma área expectante do concelho, que se encontra fragmentada pela infraestrutura viária existente, com a atribuição de um conjunto de múltiplas valências que contribuem para o seu relacionamento com o tecido urbano da envolvente;

- b. Implementar novas soluções de habitação coletiva, de baixa densidade construtiva, que aumentem a oferta ao nível do concelho e que dinamizem e valorizem o contexto urbano em que se inserem, contribuindo para a fixação da população residente;
 - c. Criação de novos espaços destinados ao desenvolvimento de atividades económicas (espaços comerciais, de restauração ou outros), complementares à função residencial predominante e enquadrados, do ponto de vista funcional, nas soluções urbanísticas a prever, incrementando o tecido económico intraurbano e contribuindo para a criação de emprego;
 - d. Aumento da resposta ao nível do alojamento, cuidados e serviços de apoio a idosos, através da criação de um novo equipamento (Lar de Idosos/Residência Sénior);
 - e. Garantir a adequabilidade da solução urbanística a propor com os usos existentes na envolvente, com destaque para os espaços de atividades económicas e infraestruturas viárias existentes;
 - f. Acautelar a compatibilidade dos usos previstos com as necessidades de estacionamento e com a dotação ao nível das redes de infraestruturas territoriais, nomeadamente abastecimento de água, tratamento de águas residuais, drenagem de águas pluviais, recolha e tratamento de resíduos e sistemas de energia e de telecomunicações;
 - g. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética e outros princípios de sustentabilidade, contribuindo para os desígnios no âmbito da mitigação das alterações climáticas;
 - h. Criação de novos acessos viários e pedonais, a partir das vias estruturantes já existentes do concelho, que permitam melhorar a ligação às restantes áreas urbanas, a circulação entre os diferentes espaços habitacionais, comerciais e áreas verdes e mitigar o efeito fragmentador do IC2/EN1;
 - i. Privilegiar soluções, ao nível do espaço público, que promovam a mobilidade e acessibilidade universal, com a redução das barreiras arquitetónicas e urbanísticas;
 - j. Promover a constituição de uma infraestrutura verde na solução urbanística a implementar, assente na criação de espaços e corredores verdes de recreio, de utilização pública, compostos por espécies vegetais autóctones e/ou adaptadas às condições edafoclimáticas do local, complementares a outros espaços verdes privados que possam vir a ser criados na proximidade dos edifícios.
13. Os objetivos programáticos atrás mencionados permitirão contribuir para os desígnios dos instrumentos de gestão territorial de escala superior, com destaque para os seguintes:
- a. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT): contributo para a Agenda para o Território, nomeadamente o *Compromisso 1 – Robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades* (Conferir qualidade de vida às Áreas Metropolitanas com aposta nos sistemas de mobilidade sustentável e oferta de habitação (acessível, arrendada e a partir da reabilitação) e melhorar a sua projeção internacional nas diferentes redes internacionais (inovação e conhecimento, logística) e o *Compromisso 10 – Reforçar a eficiência territorial nos IGT* (o Promover a concentração da habitação e

- das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade);
- b. Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-NORTE): contributo para a estratégia e modelo territorial, mais especificamente para os desafios territoriais associados ao Sistema Social (D6), Sistema Económico D7) e Sistema Urbano (D6), por via da melhoria do acesso à habitação e das condições de habitabilidade, do incremento da atividade económica intraurbana e consequente aumento da oferta de emprego, da qualificação do edificado e espaço público e da aposta em modelos urbanos saudáveis e ambientalmente sustentáveis;
 - c. Plano Diretor Municipal de São João da Madeira: contributo para 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; adequação do território aos novos desafios económicos, ambientais, sociais e culturais, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável.
14. Caso a presente manifestação de interesse venha a ter acolhimento, a declarante comprometer-se-á a executar todos os trabalhos, estudos e projetos, nomeadamente no que respeita a peças escritas e desenhadas, que constituem o conteúdo material e documental da proposta de Plano de Pormenor, nos termos da legislação aplicável, assumindo os custos relativos à contratação da equipa técnica multidisciplinar, integrando os técnicos das áreas tidas como necessárias, assegurando o correto acompanhamento consoante a natureza e a relevância dos interesses, e cumprindo o disposto no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.
15. Assume também a declarante a responsabilidade pela elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), que se antevê como pertinente e necessária, considerando que a execução do PP poderá ser suscetível de afetar alguns dos fatores ambientais previstos definidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho (Regime Jurídico de Avaliação de Planos e Programas).
16. Acresce que a declarante detém capacidade técnica, económico-financeira e experiência anterior no desenvolvimento e execução de operações urbanísticas análogas às que resultarão da elaboração do PP.
17. É igualmente relevante, do ponto de vista do interesse público, que a declarante se compromete, no que dela dependa, a que a elaboração do PP decorra de acordo com o princípio da boa-fé e da cooperação com o Município, para a execução célere, eficaz e pacífica das obrigações que venham a ser assumidas, designadamente através do cumprimento do dever de informação e da prestação de todos os esclarecimentos necessários ao seu bom andamento.
18. A celebração de um contrato para planeamento com vista à elaboração do PP em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento e ordenamento do território é pública e compete nos termos da lei, ao Município, assim como não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo,

procedimento de elaboração, aprovação e execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais.

Consciente das circunstâncias aqui descritas e da necessidade desta ponderação, manifesta a declarante a intenção de formalizar um contrato para planeamento com vista à elaboração do PP, entendendo que esta será a melhor via de garantir uma ocupação urbanística sustentável e realizável nesta área do concelho de São João da Madeira.

Para efeitos de uma melhor análise e ponderação por parte do Município de São João da Madeira, anexam-se à presente manifestação de interesse os seguintes elementos:

- Estudo de Implantação para a área do PP (Planta);
- Proposta de Minuta do Contrato para Planeamento;
- Proposta de Termos de Referência para o PP;
- Planta de localização, com limite proposto para a área do PP.

A declarante

PARTÂMEGA - Sociedade Imobiliária, S.A.

Assinado por: **José Correia de Moura**
Num. de Identificação: 05820949
Data: 2026.05.15 17:02:59+01'00'

PLANO DE PORMENOR DA ÁREA RESIDENCIAL DE FUNDÕES

SÃO JOÃO DA MADEIRA

TERMOS DE REFERÊNCIA (PROPOSTA)

Maio de 2026



S. João da Madeira
Câmara Municipal



territórioXXI

(esta página foi propositadamente deixada em branco)

PROPOSTA

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	5
2. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DO PLANO DE PORMENOR	5
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	9
5. CONTRIBUIÇÃO PARA OS DESÍGNIOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DE ESCALA SUPERIOR	14
5.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	14
5.2. Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-NORTE)	14
5.3. Plano Diretor Municipal (PDM) de São João da Madeira	16
6. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO DE PORMENOR	20
7. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO DE PORMENOR	21
7.1. Conteúdo Material do Plano de Pormenor	21
7.2. Conteúdo Documental do Plano de Pormenor	22
8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL	25
9. PRAZOS DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR	26
10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	26
ANEXOS	
ANEXO I – Planta de localização do PP	



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localização da Área de Intervenção do PP da Área Residencial de Fundões	7
Figura 2. Área de Intervenção do PP da Área Residencial de Fundões	8
Figura 3. Modelo Territorial do ambiente urbano na envolvente à área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões	10
Figura 4. Evolução do uso e ocupação do solo na área de intervenção de 2022 até 2025	11
Figura 5. Coberto vegetal existente na área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões	12
Figura 6. Rede hidrográfica principal no concelho de São João da Madeira	13
Figura 7. Enquadramento da área de intervenção do PP na Planta de Ordenamento (extrato) do PDM de São João da Madeira (Aviso n.º 5533/2012, de 16 de abril)	17
Figura 8. Enquadramento da área de intervenção do PP na Planta de Condicionantes (extrato) do PDM de São João da Madeira (Aviso n.º 5533/2012, de 16 de abril)	19



1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na apresentação da oportunidade e dos termos de referência da proposta de elaboração do Plano Pormenor da Área Residencial de Fundões (daqui em diante designado por Plano de Pormenor, ou PP), na freguesia e concelho de São João da Madeira. Neste documento, apresenta-se o enquadramento, os fundamentos e os objetivos para a elaboração do Plano de Pormenor, que irá regular a ocupação da área de intervenção, bem como desenvolver e concretizar a intervenção urbanística a adotar na mesma, estabelecendo, ainda, as respetivas relações com o espaço envolvente.

Conforme disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio (na sua redação atual), que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a elaboração de planos municipais (entre os quais, os planos de pormenor) é determinada por deliberação da Câmara Municipal, entidade a quem compete a definição da oportunidade e dos termos de referência, os quais devem assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município.

2. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE DO PLANO DE PORMENOR

A oportunidade de execução do PP da Área Residencial de Fundões decorre do entendimento entre o Município de São João da Madeira e a *PARTÂMEGA - Sociedade Imobiliária, S.A.*, proprietária de um conjunto de prédios situados no lugar de Fundões – que constituem, a par de um terreno propriedade do Município, a base da área de intervenção do PP – nos quais pretende desenvolver e promover uma estruturação urbana, para fins predominantemente habitacionais, complementados com atividades de comércio, espaços verdes e outros espaços naturalizados de uso público.

Esta intenção da *PARTÂMEGA - Sociedade Imobiliária, S.A.*, materializada através de uma manifestação de interesse junto do Município, vai de encontro ao previsto no Plano Diretor Municipal (PDM) de São João da Madeira em vigor, que prevê, em função da categoria da área em questão, que a mesma se destine essencialmente à expansão da construção urbana em geral, devendo a sua ocupação ser disciplinada por planos de pormenor.

O regime aplicável, previsto no PDM de São João da Madeira, encontra-se analisado em maior detalhe no Capítulo 5 do presente documento – Termos de Referência.

Deste entendimento comum entre o Município de São João da Madeira e a *PARTÁMEGA - Sociedade Imobiliária, S.A.*, resultou a proposta de um Contrato para Planeamento para elaboração do PP, conforme previsto na legislação em vigor, mais especificamente:

- No artigo 47.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - LBGPPSOTU (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, na sua redação atual), que estabelece que:
 - Os particulares interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização ou de plano de pormenor podem apresentar propostas de contratos para planeamento aos municípios;
 - A contratualização prevista no número anterior não prejudica o exercício dos poderes públicos de planeamento, as garantias procedimentais de intervenção de outras entidades públicas ou de participação dos interessados, nem a observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- Nos artigos 6.º e 79.º do RJIGT, onde se estabelece que:
 - Todas as pessoas, singulares e coletivas, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas e dos planos territoriais e que este direito compreende a faculdade de propor a celebração de contratos para planeamento;
 - A câmara municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.

Partindo do interesse e da iniciativa levada a cabo pelos particulares, convergente com o interesse público e estratégia municipal de desenvolvimento urbano para a área de intervenção, suportado pelos previsto nos diplomas legais vigentes, entende-se que se encontra fundamentada a opção de elaboração do Plano.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões localiza-se no setor sudeste do concelho de São João da Madeira, freguesia de São João da Madeira (inserida, deste modo, na Área Metropolitana do Porto (NUTS III) da região Norte (NUTS II)) (Figura 1).

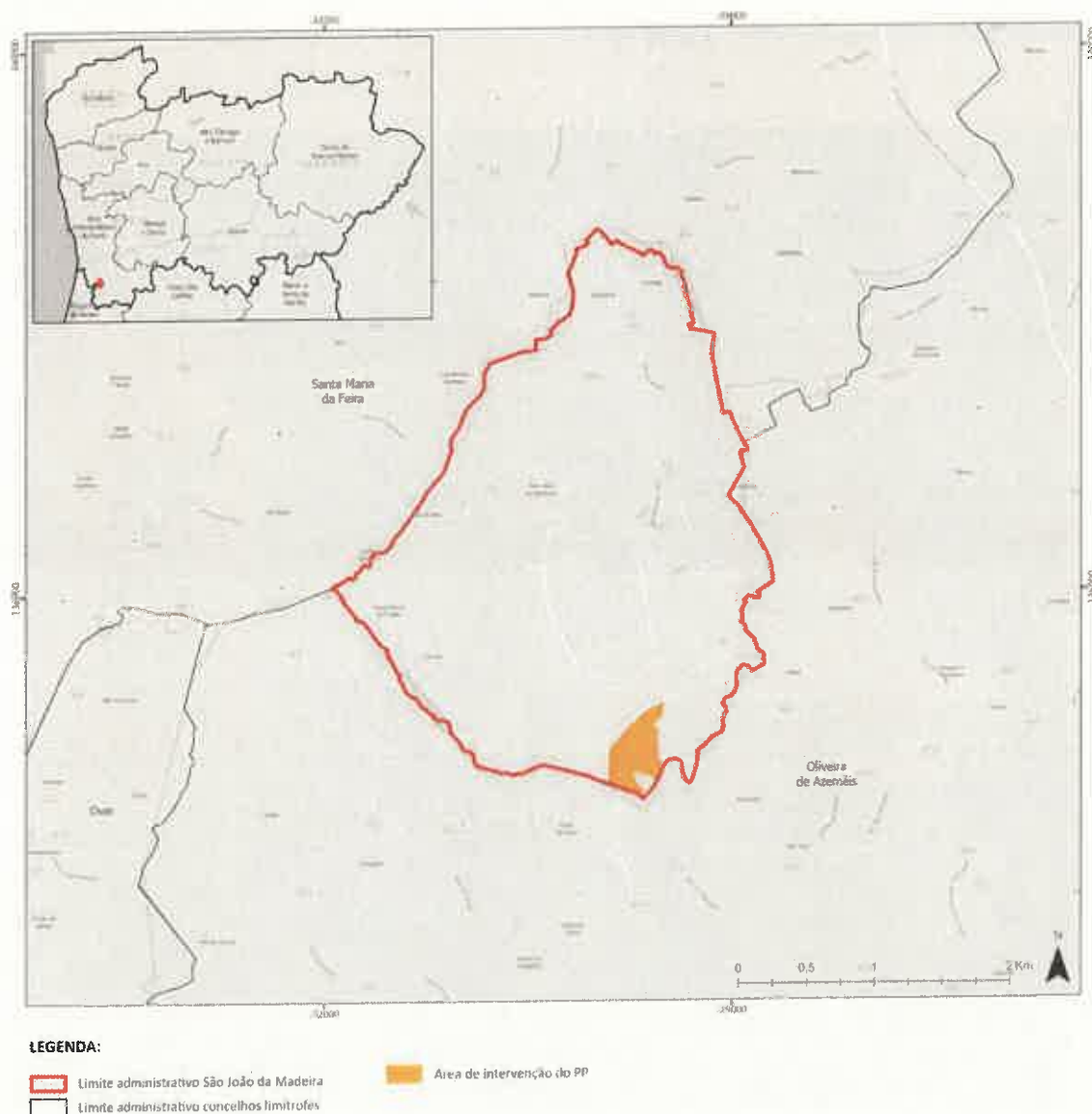


Figura 1. Localização da Área de Intervenção do PP da Área Residencial de Fundões

A área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões abrange uma superfície de 16,7 ha, sendo o respetivo limite parcialmente coincidente, a sudeste, com o limite administrativo que separa o



concelho de São João da Madeira do concelho de Oliveira de Azeméis. A área de intervenção do PP é atravessada, no sentido nordeste-sudoeste, pelo traçado do IC2 (EN1). No limite oeste e norte, a área de intervenção do PP confronta com áreas urbanas consolidadas, espaços de atividades económicas (Zona Industrial do Orreiro) e vias de carácter urbano, como a Avenida Dr. Renato Araújo e Rua de Fundões; no limite nordeste, observa-se uma realidade distinta – a área do PP confronta com áreas de matos e florestas – embora exista alguma proximidade a outros espaços de atividades económicas (Zona Industrial da Devesa Velha) (Figura 2).



LEGENDA:

- Limite administrativo São João da Madeira
- Concelhos limítrofes

Área de intervenção do PP

Figura 2. Área de Intervenção do PP da Área Residencial de Fundões

Base cartográfica: Ortofotomapa DGT 2023

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões insere-se numa envolvente urbana com alguma consolidação, sobretudo pela forte presença de atividades económicas, destacando-se a Zona Industrial do Orreiro (a oeste) e a Zona Industrial da Devesa Velha (a nordeste). A norte, observa-se, ainda, o Centro Empresarial e Tecnológico Sanjotec, o Centro Tecnológico do Calçado de Portugal e áreas residenciais que se vão estendendo para norte até ao centro urbano do concelho.

Periféricas ao limite norte e oeste da área de intervenção, surgem as principais vias de circulação automóvel – Avenida Dr. Renato Araújo e Rua de Fundões – que estabelecem a ligação aos principais equipamentos públicos de proximidade (escolas, hospital e espaços verdes), bem como até ao centro urbano. Complementarmente a estas vias de carácter urbano com perfil predominantemente automóvel, identificam-se alguns troços de ciclovia, pertencentes à rede ciclável municipal. A Avenida Dr. Renato Araújo garante, ainda, uma ligação para sul, ao concelho de Oliveira de Azeméis.

Conforme referido anteriormente, importa destacar que a área de intervenção do PP é atravessada (e em certo modo, dividida) pelo traçado do IC2, correspondente a um troço de grande importância da Estrada Nacional 1 (EN1), que liga Porto e Lisboa. No contexto específico deste troço do IC2, destaca-se a ligação, para norte, à EN223 (que permite a ligação ao centro de Santa Maria da Feira e às autoestradas A1 e A32), bem como a ligação, para sul, aos concelhos de Oliveira de Azeméis e Albergaria-a-Velha.

Na Figura 3 apresenta-se um modelo territorial do ambiente urbano na envolvente da área de intervenção do PP.



S. João da Madeira.
Câmara Municipal

PLANO DE PORMENOR (PP) DA ÁREA RESIDENCIAL DE FUNDÕES

Termos de Referência (Proposta) | Maio de 2026

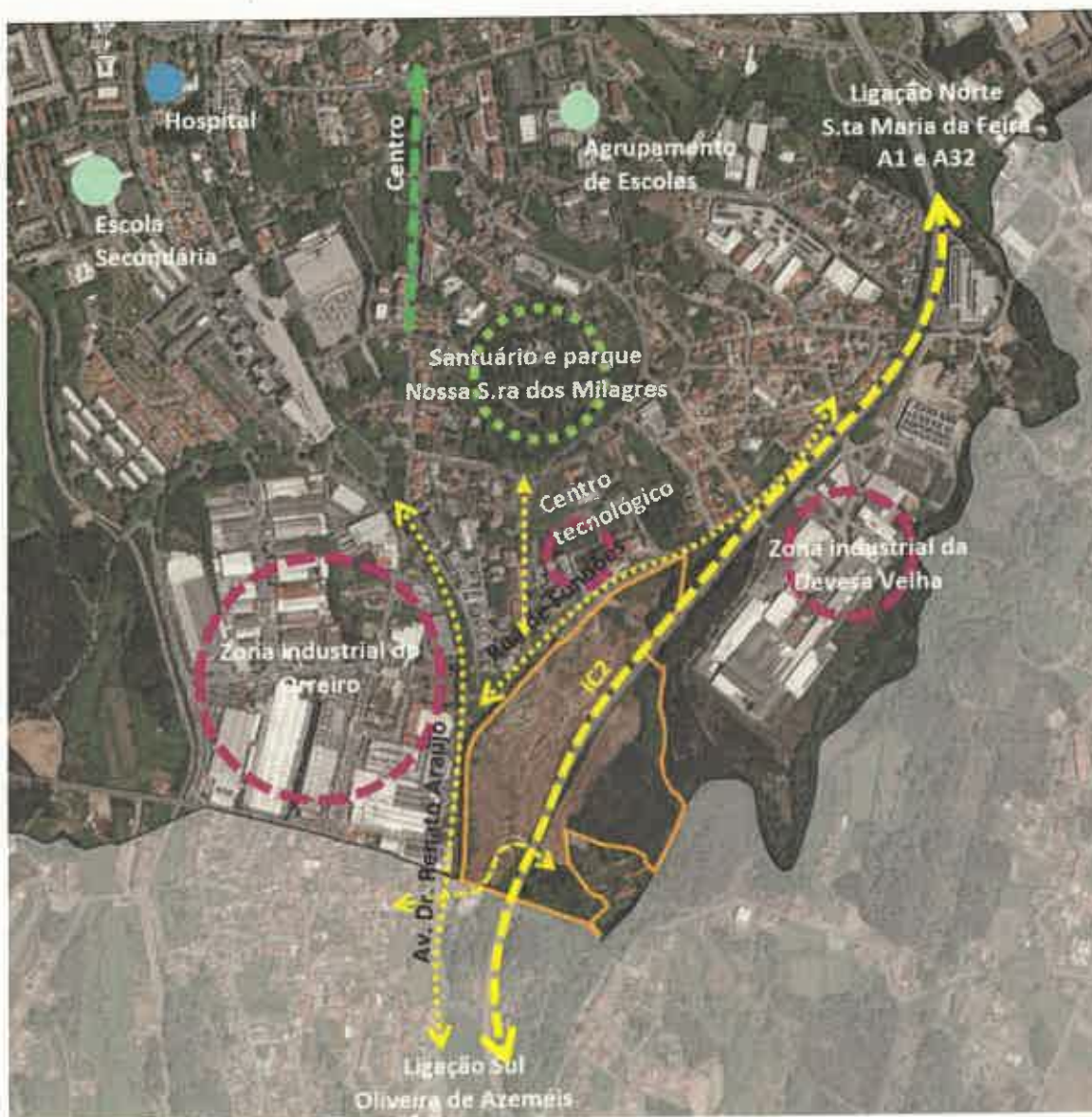


Figura 3. Modelo Territorial do ambiente urbano na envolvente à área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões



Em termos do uso e ocupação do solo, até ao ano de 2022, a área de intervenção do PP caracterizava-se, essencialmente, pela ocupação florestal (florestas de eucalipto), algumas áreas de matos e manchas de folhosas na margem rio Antuã (setor sudeste da área de intervenção) (Figura 4).



Figura 4. Evolução do uso e ocupação do solo na área de intervenção de 2022 até 2025

Fonte: Google Earth



Atualmente, e após terem ocorrido, nos últimos anos, cortes e limpeza de vegetação, a ocupação do solo em grande parte da área corresponde essencialmente a áreas de matos e espécies arbóreas invasoras (*Acacia sp.*), sem grande valor do ponto de vista florístico ou paisagístico (Figura 5).



Figura 5. Coberto vegetal existente na área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões

Relativamente aos valores naturais e ecológicos presentes, destaca-se, no setor sudeste da área de intervenção do PP, um troço do rio Antuã (área de leito e margem direita), importante curso de água afluente da ria de Aveiro. Neste troço, embora se observe a presença de espécies invasoras como acácias, estão também presentes espécies ripícolas autóctones, como amieiros e salgueiros, que contribuem para a conformação de uma galeria ripícola com alguma expressão. No concelho de São João da Madeira, está ainda presente o rio Ul, afluente do rio Antuã (Figura 6).



Figura 6. Rede hidrográfica principal no concelho de São João da Madeira

Fonte: Rede Hidrográfica SNIAmb (APA)

5. CONTRIBUIÇÃO PARA OS DESÍGNIOS DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL DE ESCALA SUPERIOR

5.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

Entende-se que a elaboração do PP irá contribuir para a prossecução dos objetivos definidos no PNPOT (cuja primeira revisão foi publicada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro), nomeadamente da “Agenda para o Território”, que constitui o Programa de Ação 2030 do PNPOT, e de alguns dos “10 compromissos para o território”¹ aí assumidos:

- Compromisso 1 – Robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades
 - Conferir qualidade de vida às Áreas Metropolitanas com aposta nos sistemas de mobilidade sustentável e oferta de habitação (acessível, arrendada e a partir da reabilitação) e melhorar a sua projeção internacional nas diferentes redes internacionais (inovação e conhecimento, logística)
- Compromisso 10 – Reforçar a eficiência territorial nos IGT
 - Promover a concentração da habitação e das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

5.2. Programa Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-NORTE)

À escala regional, a elaboração do PP irá também contribuir para a concretização da estratégia e modelo territorial do PROT-NORTE² (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 56/2026, de 23 de março), mais especificamente para alguns dos desafios territoriais, opções estratégicas de base territorial e objetivos estratégicos:

- SISTEMA SOCIAL – D6 – Um Norte mais Inclusivo, Justo e Equitativo para Todos

¹ De acordo com o PNPOT, constituem as “ideias fortes das apostas de política pública para a valorização do território e para o reforço da consideração das abordagens territoriais”.

² O PROT-NORTE é constituído pela Estratégia e Modelo Territorial (Volume I), onde se apresenta a estratégia territorial para a região norte, os desafios territoriais e o modelo territorial com as opções estratégicas e objetivos estratégicos para o norte e pela Agenda Transformadora (Volume II), onde se apresentam as orientações e diretrizes estratégicas para o norte e o respetivo programa de execução.



- Melhorar o acesso à habitação e as condições de habitabilidade: Melhorar as condições de habitabilidade; Aumentar o acesso à habitação da classe média-baixa e média, e particularmente dos jovens adultos; Promover a inovação na habitação;
- SISTEMA ECONÓMICO – D7 – Um Norte mais Próspero e Inovador em Todos os Lugares
 - Reforçar o sistema científico e tecnológico e aumentar a prestação inovadora da Região: Fomentar ambientes empresariais locais atrativos e reforçar os ecossistemas de inovação sub-regionais e locais.
 - Valorizar o capital humano, gerar emprego de qualidade e aumentar a produtividade: Aumentar a oferta de emprego de qualidade e bem remunerado; Promover novos empregos.
- SISTEMA URBANO – D9 – Um Norte mais Policêntrico para um Sistema Territorial mais Coeso
 - Promover a inovação e a qualidade intraurbana: Qualificar o edificado e o espaço público; Promover o acesso à habitação e a inclusão social; Incrementar a atividade económica intraurbana; Apostar em modelos urbanos saudáveis e ambientalmente sustentáveis.

Ao mesmo tempo, a elaboração do PP será conduzida de acordo com as Orientações e Diretrizes (O&D)³ definidas no PROT-NORTE, nomeadamente as seguintes:

- Orientações e Diretrizes Estratégicas:
 - Assegurar, de forma progressiva, a concentração e organização da edificação em aglomerados urbanos, rurais e em áreas de edificação dispersa, melhorando a mobilidade, o acesso a infraestruturas e aos serviços de interesse geral e de proximidade.
- Orientações e Diretrizes de Coordenação e Integração:
 - Empreender a valorização do ciclo hidrológico e a sustentabilidade e a utilidade do recurso água;
 - Fomentar a criação e ampliação de espaços verdes urbanos integrando, na sua conceção, a reabilitação e valorização dos ecossistemas aquáticos (rios, lagoas e zonas húmidas), de modo a aumentar a capacidade de retenção e infiltração das águas pluviais, e a prevenir a erosão hídrica das margens, contribuindo para a redução do risco de cheias e para a biodiversidade em contexto urbano;

³ Indicações específicas de rumo e de boas práticas para a ação que releva, fundamentalmente, para os níveis regional e local.



- Privilegiar a concentração e densificação urbana, preservando e valorizando a qualidade dos recursos ambientais, promovendo a qualificação dos serviços coletivos territoriais em áreas como a educação, a saúde, o apoio social, a cultura, o desporto, o lazer e o comércio, bem como o reforço dos níveis de infraestruturação urbana (água, saneamento e resíduos) e a melhoria da qualidade do ar;
- Assumir como basilar uma abordagem territorial dirigida à ação climática e à resiliência, através do aumento dos espaços verdes urbanos, que contribuam para reduzir as inundações urbanas, atenuar os efeitos das vagas de frio e das ondas de calor, e aumentar a biodiversidade, diminuindo assim a exposição aos riscos e aumentando o bem-estar da população;
- Orientações e Diretrizes de Conteúdo e Gestão (à escala local):
 - Adotar, na gestão territorial, como garantia de execução, os instrumentos de operacionalização de escala de maior detalhe, recorrendo aos IGT de menor escala – Planos de Urbanização (PU), Planos de Pormenor (PP) ou Planos de Intervenção em Espaço Rústico (PIER) –, em operações sistemáticas, assegurando o desenho urbano e/ou paisagístico, os quais corporizarão as opções estratégicas do PDM.

5.3. Plano Diretor Municipal (PDM) de São João da Madeira

A 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de São João da Madeira (PDM SJM), foi aprovada pelo Aviso n.º 5533/2012, de 16 de abril. Posteriormente, foram aprovadas a 1.ª Alteração e 2.ª Alteração, publicadas, respetivamente, pelo Aviso n.º 1232/2017, de 31 de janeiro e pelo Aviso n.º 13898/2021, de 21 de julho.

A elaboração do PP irá contribuir para a prossecução dos seguintes objetivos definidos no PDM SJM:

- 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) Facilitar a recomposição das atividades económicas no espaço local e regional;
- c) Adequar o território aos novos desafios económicos, ambientais, sociais e culturais, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável.

De acordo com o Artigo 18.º do Regulamento do PDM SJM – SECÇÃO III, Solo Urbanizável (de urbanização programada) – aplicável à categoria Espaço residencial de expansão, tem-se que:

1 — Estas áreas destinam-se essencialmente à expansão da construção urbana em geral, devendo a sua ocupação ser disciplinada por planos de pormenor, de acordo com as disposições aplicáveis do Capítulo V (Cedências e compensações urbanísticas) deste regulamento, sem prejuízo do acatamento dos parâmetros indicados no número seguinte.

2 — Parâmetros urbanísticos máximos:

a) Iv: 2,0 m³/m²

b) Iu: 0,66;

c) Cércea máxima: 6 pisos (r/c + 5).

Relativamente às Servidões e Restrições de Utilidade Pública, representadas na Planta de Condicionantes do PDM SJM, observa-se, no setor sudeste, a presença de áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional (REN), designadamente a tipologia dos Cursos de Água (leito e margem do rio Antuã) e de Zonas Ameaçadas pelas Cheias. Estas áreas encontram-se sujeitas ao Regime Jurídico da REN (Decreto-Lei n.º 124/2019 de 28 de agosto, na sua redação atual), sendo apenas permitidos os Usos e Ações Compatíveis, apresentados no Anexo II do referido Decreto-Lei.

Salienta-se ainda a presença do IC2/EN1 (incluído na rede rodoviária nacional classificada no Plano Rodoviário Nacional) e respetivas Faixas de proteção, previstas no artigo 32.º da Lei n.º 34/2015, de 27 de abril (Aprova o novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional). Neste caso particular, considerando que se trata de um IC, é estabelecida uma Zonas de servidão *non aedificandi*, com largura de 35 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 15 m da zona da estrada.

Por último, importa destacar, no extremo sudoeste da área de intervenção do PP, o atravessamento por infraestruturas da Rede Elétrica de Serviço Público (RESP), mais particularmente rede elétrica aérea e subterrânea de média tensão. A constituição de servidões administrativas respeitantes a infraestruturas de produção, transporte e distribuição de energia elétrica segue o regime previsto no Decreto-Lei n.º 15/2022, de 14 de janeiro, que estabelece a organização e o funcionamento do Sistema Elétrico Nacional (SEN).



LEGENDA:

- Limite administrativo São João da Madeira
- Área de intervenção do PP
- Concelhos limítrofes

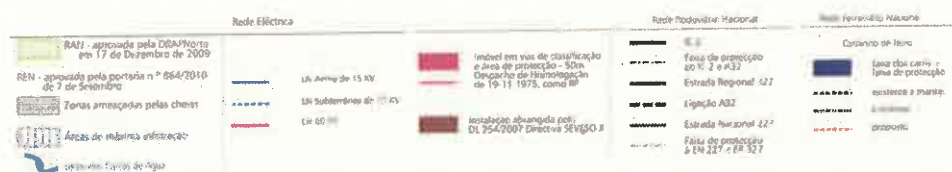


Figura 8. Enquadramento da área de intervenção do PP na Planta de Condicionantes (extrato) do PDM de São João da Madeira (Aviso n.º 5533/2012, de 16 de abril)

6. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS DO PLANO DE PORMENOR

Considerando a fundamentação e oportunidade enunciadas, o contexto territorial existente e os objetivos e diretrizes definidos nos instrumentos de gestão territorial de escala superior, assumem-se como objetivos programáticos do PP:

- Valorizar a identidade de uma área expectante do concelho, que se encontra fragmentada pela infraestrutura viária existente, com a atribuição de um conjunto de múltiplas valências que contribuem para o seu relacionamento com o tecido urbano da envolvente;
- Implementar novas soluções de habitação coletiva, de baixa densidade construtiva, que aumentem a oferta ao nível do concelho e que dinamizem e valorizem o contexto urbano em que se inserem, contribuindo para a fixação da população residente;
- Criação de novos espaços destinados ao desenvolvimento de atividades económicas (espaços comerciais, de restauração ou outros), complementares à função residencial predominante e enquadrados, do ponto de vista funcional, nas soluções urbanísticas a prever, incrementando o tecido económico intraurbano e contribuindo para a criação de emprego;
- Aumento da resposta ao nível do alojamento, cuidados e serviços de apoio a idosos, através da criação de um novo equipamento (Lar de Idosos/Residência Sénior);
- Garantir a adequabilidade da solução urbanística a propor com os usos existentes na envolvente, com destaque para os espaços de atividades económicas e infraestruturas viárias existentes;
- Acautelar a compatibilidade dos usos previstos com as necessidades de estacionamento e com a dotação ao nível das redes de infraestruturas territoriais, nomeadamente abastecimento de água, tratamento de águas residuais, drenagem de águas pluviais, recolha e tratamento de resíduos e sistemas de energia e de telecomunicações;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética e outros princípios de sustentabilidade, contribuindo para os desígnios no âmbito da mitigação das alterações climáticas;
- Criação de novos acessos viários e pedonais, a partir das vias estruturantes já existentes do concelho, que permitam melhorar a ligação às restantes áreas urbanas, a circulação entre os diferentes espaços habitacionais, comerciais e áreas verdes e mitigar o efeito fragmentador do IC2/EN1;
- Privilegiar soluções, ao nível do espaço público, que promovam a mobilidade e acessibilidade universal, com a redução das barreiras arquitetónicas e urbanísticas;

- Promover a constituição de uma infraestrutura verde na solução urbanística a implementar, assente na criação de espaços e corredores verdes de recreio, de utilização pública, compostos por espécies vegetais autóctones e/ou adaptadas às condições edafoclimáticas do local, complementares a outros espaços verdes privados que possam vir a ser criados na proximidade dos edifícios.

7. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO DE PORMENOR

A figura do Plano de Pormenor (PP) encontra-se consagrada no artigo 43.º da LBGPPSOTU, que estabelece que *"o plano de pormenor desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas"*.

O artigo 101.º do RJIGT corrobora e detalha este âmbito, estabelecendo que *"o plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral"*. Para além disso, neste mesmo artigo é referido que *"o plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas"*.

7.1. Conteúdo Material do Plano de Pormenor

De acordo com o artigo 102.º do RJIGT, *"o plano de pormenor adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, estabelecendo, nomeadamente:*

- a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;*

- b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*
- c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;*
- d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;*
- e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*
- f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;*
- g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetadas;*
- h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;*
- i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;*
- j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.*

2 - O plano de pormenor relativo a área não abrangida por plano de urbanização, incluindo as intervenções em solo rústico, procede à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal ou plano diretor intermunicipal."

7.2. Conteúdo Documental do Plano de Pormenor

No que diz respeito ao conteúdo documental, o artigo 107.º do RJIGT, estabelece que:

1 - O plano de pormenor é constituído por:

- a) Regulamento;*



b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;

c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O plano de pormenor é acompanhado por:

a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;

b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;

d) Programa de execução das ações previstas;

e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 - Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:

a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;

b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;

d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da



área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;

e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;

f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;

g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

4 - O plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;

b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;

c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;

d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;

e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;

f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Estabelece o n.º 1 do artigo 78.º do RJGT que os planos de pormenor *“só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais”*. O n.º 2 desse artigo destaca a competência das Câmaras Municipais para a qualificação ou sujeição dos PP a avaliação ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, que estabelece o Regime de Avaliação de Planos e Programas (RJAAE). Esta decisão pode ser *“precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano”*.

Pela abrangência significativa da área de intervenção do PP da Área Residencial de Fundões, e tendo em conta os objetivos programáticos definidos no ponto 6, considera-se que a execução do PP poderá ser suscetível de afetar alguns dos fatores ambientais⁴ previstos definidos no RJAAE. Assim, propõe-se que a elaboração do PP seja acompanhada por um processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), que decorre em paralelo, consubstanciado nas suas diferentes fases:

- Relatório dos Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), onde se determina o âmbito da AAE, bem como o alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no Relatório Ambiental, ajustada ao âmbito territorial do PP, à sua natureza e conteúdo material;
- Relatório Ambiental (RA), que identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa, as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- Declaração Ambiental (DA), que detalha a forma como as considerações ambientais e o RA foram integrados no Plano, os resultados e ponderação da consulta institucional, a consulta pública e as razões que fundaram a aprovação do Plano à luz de outras alternativas razoáveis abordadas durante a sua elaboração e as medidas de controlo, relativas ao acompanhamento, monitorização e avaliação dos efeitos ambientais do Plano ao longo do seu período de implementação.

⁴ Prevê-se, neste diploma, que sejam avaliados os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados

9. PRAZOS DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

Estabelece o n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT que *“a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal”*.

Assim, propõe-se um prazo de 24 meses para a elaboração do PP da Área Residencial de Fundões (e da respetiva Avaliação Ambiental Estratégica). Este prazo pode ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao estabelecido, conforme disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT.

Ainda de acordo com n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, estabelece-se um prazo de 15 dias formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

Ao abrigo do contrato para planeamento a celebrar, subjacente à elaboração do PP, a equipa técnica responsável pela elaboração do presente Plano de Pormenor será multidisciplinar, integrando os técnicos das áreas tidas como necessárias, assegurando o correto acompanhamento consoante a natureza e a relevância dos interesses, e cumprindo o disposto no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual. Assim, a equipa técnica irá ser constituída por técnicos das seguintes áreas de especialidade: arquitetura, arquitetura paisagista, engenharia civil, urbanismo, direito, geografia, biologia e sistemas de informação geográfica. A equipa multidisciplinar irá dispor de um coordenador técnico, designado de entre os seus membros, conforme disposto no referido diploma.

O acompanhamento interno da elaboração do PP da Área Residencial de Fundões será assegurado pela Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente da Câmara Municipal de São João da Madeira.

ANEXOS

ANEXO I – Planta de localização do PP



- LEGENDA**
- BORDA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
 - EDIFÍCIO EXISTENTE
 - COBERTURA DE SERVIÇOS
 - PARQUEAMENTO COLETA DE LIXO COM COBERTURA HOMOGÊNEA
 - PARQUEAMENTO COLETA DE LIXO
 - EQUIPAMENTOS
 - PARQUEAMENTO
 - ESPAÇO AJARDINADO
 - LINHA LIMITE OPERACIONAL APROPRIADA

1:10000
 1:10000
 1:10000
 1:10000

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

ARQUITETURA Estado Plano VI

Arq. Dr. Renato de Araújo / Rua Vitor, de S. João de Sá
 330 - São João de Sá

Projeto: Trilagem Saneamento Ambiental Ltda.
 Cliente: Estado de São Paulo

Projeto: Trilagem Saneamento Ambiental Ltda.
 Cliente: Estado de São Paulo

Projeto: Trilagem Saneamento Ambiental Ltda.
 Cliente: Estado de São Paulo

Projeto: Trilagem Saneamento Ambiental Ltda.
 Cliente: Estado de São Paulo

Projeto: Trilagem Saneamento Ambiental Ltda.
 Cliente: Estado de São Paulo

Projeto: Trilagem Saneamento Ambiental Ltda.
 Cliente: Estado de São Paulo

