Ponto Um

Proposta do Sr. Presidente da Câmara Municipal para reconhecimento do interesse público estratégico de instalação de operação urbanística destinada a equipamentos de uso público de apoio social e de saúde, a submeter à Assembleia Municipal, para os efeitos previstos nos artigos 75º e 76º do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Póvoa de Lanhoso.

Seguidamente foi presente proposta do Sr. Presidente da Câmara Municipal do seguinte teor:

"PROPOSTA:

Considerando que:

I. A Santa Casa da Misericórdia da Póvoa de Lanhoso, veio requerer o reconhecimento de interesse público estratégico dos seus terrenos, sitos na rua Antonio Francês destinados à construção de um conjunto de equipamentos de apoio social e saúde, no âmbito da sua missão e área de intervenção, consignada nos estatutos, enquanto entidade do setor social e solidário;

II. O processo foi acompanhado por uma memória descritiva e justificava que caracteriza a pretensão da Requerente;

III. A operação urbanística que a Requerente pretende levar a cabo encontra-se inserida em solo Urbanizável (ordenada em Espaços Residenciais de Nível 1), sem condicionantes a nível de classificação de solo, conforme o estipulado nos artigos 64.º a 66.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Póvoa de Lanhoso;

IV. As informações técnicas prestadas no âmbito do presente processo encontram-se anexas à presente proposta, fazendo dela parte integrante;

V. Dispõe o artigo 75º n.º 1 do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Póvoa de Lanhoso que "*Consideram -se empreendimentos de caráter estratégico para efeitos do presente plano, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental*."

Pelo exposto e considerando tratar-se de uma competência da Câmara Municipal,

PROPÕE-SE:

1. Que a Câmara Municipal delibere aprovar a presente proposta para reconhecimento de interesse público estratégico do projeto apresentado pela Santa Casa da Misericórdia Póvoa de Lanhoso e melhor identificado na documentação instrutória anexa à presente proposta e que dela faz parte integrante, devendo, em conformidade, ser diligenciado o procedimento de discussão pública para posterior apreciação pelo órgão deliberativo.

2. Que, no âmbito do procedimento da discussão pública, caso não se verifiquem alterações à proposta que agora se apresenta, considere-se, desde já, autorizada a remessa à Assembleia Municipal, para os efeitos previstos nos artigos 75º e 76º do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Póvoa de Lanhoso.

Póvoa de Lanhoso, 1 de outubro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal,

Frederico de Oliveira Castro, Dr.”

DELIBERAÇÃO: aprovado por unanimidade.
Remessa à Assembleia Municipal, após procedimento de discussão pública e caso não se verifiquem alterações.

MISERICÓRDIA
PÓVOA D LANHOSO

Ex.mo Senhor
Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Lanhoso
Avenida da República
4830 – 513 Póvoa de Lanhoso

V/Comunicação V/Referência: N/ Referência: 208 /2025 Data: 2025/07/22

Assunto: Alteração de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico

Ex.mo Senhor Presidente,

Apresento a V. Ex.ª os melhores cumprimentos,

A Santa Casa da Misericórdia da Póvoa de Lanhoso, vem por este meio remeter para análise de V. Ex.ª o pedido de alteração ao Reconhecimento de Interesse Público Estratégico dos seus terrenos, aprovado em Assembleia Municipal da Póvoa de Lanhoso em 27 de abril de 2024, sitos junto do Hospital António Lopes, que se destinam à construção de um conjunto de equipamentos de uso publico de apoio social e saúde, no âmbito da missão e área de intervenção, consignada nos estatutos, enquanto Entidade do Setor Social e Solidário.

Com reiteração dos melhores cumprimentos,

O Provedor

(Dr. Humberto Manuel Martins Carneiro)

MISERICÓRDIA
PÓVOA D LANHOSO

Pessoa Colectiva n.º 501 409 084

EMPRESA CERTIFICADA eiC ISO 9001 certificação acreditada IQNet

Memória descritiva

Reconhecimento de Interesse Público Estratégico - aditamento ao pedido

A presente memória descritiva diz respeito ao pedido de alteração ao Reconhecimento de Interesse Público Estratégico de instalação de operação urbanística, destinada a equipamentos de uso público de apoio social e de saúde, pedido inicial apresentado pela Santa Casa da Misericórdia de Póvoa de Lanhoso (SCMPL) e aprovado em Assembleia Municipal da Póvoa de Lanhoso a 27 de abril de 2024.

A requerente vem apresentar a sua intenção de estender a área de intervenção, ao terreno onde se situa a atual Provedoria da SCMPL, integrando o terreno com os dois edifícios ali existentes no complexo social e da saúde a construir no local, conforme imagem abaixo, passando a ter uma área total de aproximadamente 17.843 m^2.

A propriedade dos edifícios da atual Provedoria, encontra-se ao lado do conjunto de terrenos do futuro complexo, tornando-se evidente a vantagem da sua integração no complexo, aumentando, assim, a possibilidade de instalação de mais uma valência de apoio com readaptação dos espaços.

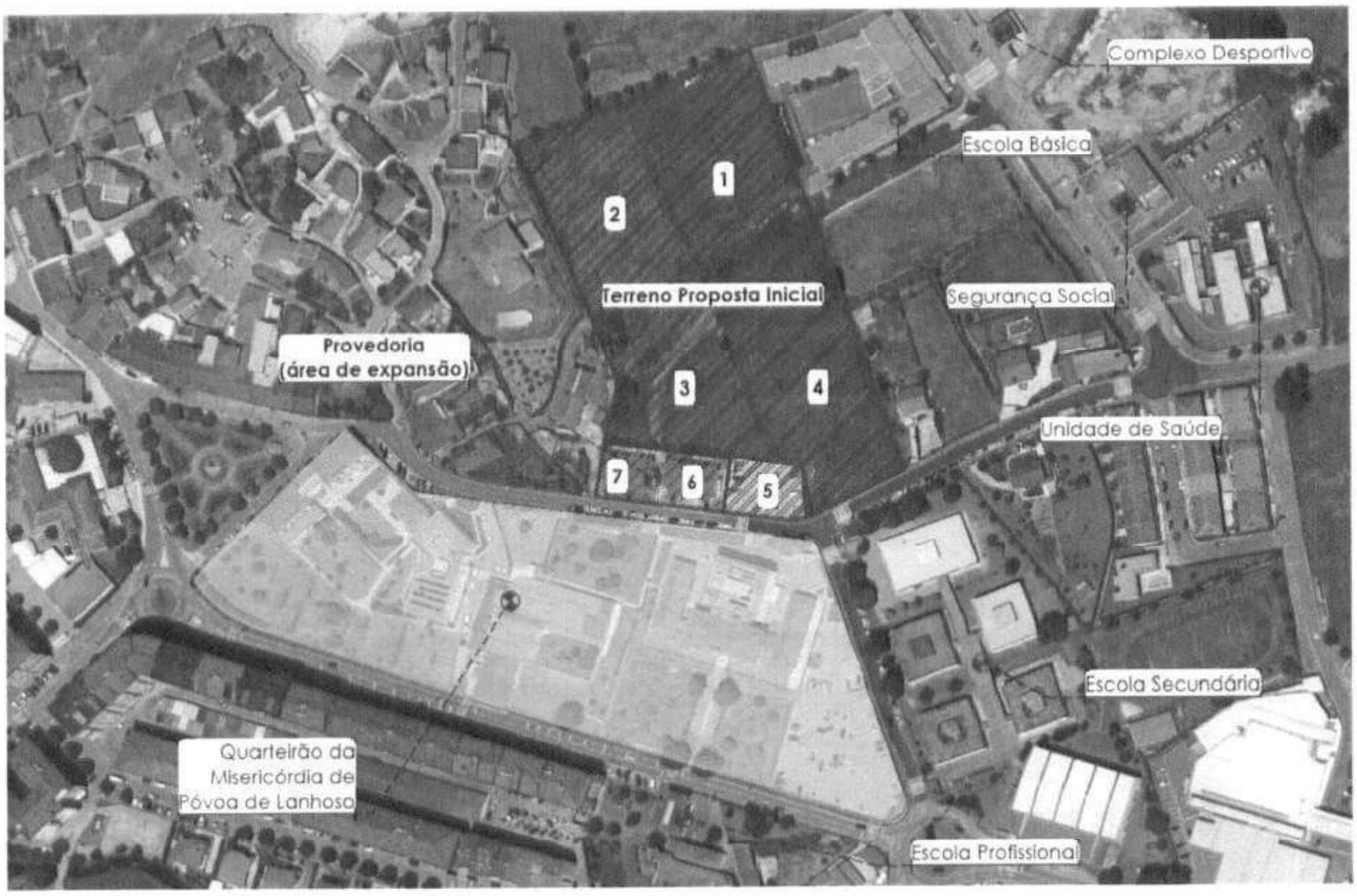


Figura 1- Artigos Finanças:

1 - R109
2 – R110
3- U3100
4 - R726
5 – R284
6 – U589
7 – U573

Conforme descrito no pedido inicial, a proposta tem como intenção a ocupação dos terrenos que a Santa Casa da Misericórdia de Póvoa de Lanhoso, possui no centro da Vila de Póvoa de Lanhoso, junto ao Hospital António Lopes, para a construção de um conjunto de equipamentos de apoio social e de saúde, no âmbito da missão e área de intervenção, consignada nos estatutos, enquanto entidade do setor social e solidário.

O conjunto de terrenos onde se pretende levar a cabo as construções, localiza-se num quarteirão onde se situam alguns dos principais equipamentos da Vila de Póvoa de Lanhoso, apresentando-se, assim, como uma localização excecional para a implantação de novos equipamentos de uso público, de apoio social e de saúde, que permitem à Santa Casa da Misericórdia da Póvoa de Lanhoso, expandir os seus serviços de forma estratégica, de modo a dar resposta, mais eficiente e eficaz, à necessidade da Comunidade.

É intenção da SCMPL instalar no local uma nova ERPI (Estrutura Residencial para Pessoas Idosas), um armazém geral de apoio aos serviços da Instituição, uma cozinha central para dar resposta às valências da Instituição, uma ala de cirurgia de ambulatório e internamento, imagiologia, com aumento da atual resposta, consultórios e atendimento médico permanente, entre outros, que se enquadrem na área da saúde e ação social.

Fará, ainda, parte do conjunto uma unidade de hemodiálise, deixando, assim, de existir a resposta social da creche prevista aquando do primeiro pedido.

De acordo com o PDM do Concelho, o terreno insere-se na categoria de ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NIVEL 1.

A instalação destes equipamentos é compatível com o uso previsto para estas áreas.

Como já referido anteriormente, face ao índice de utilização previsto para a zona, verifica-se que é insuficiente para a edificação dos equipamentos previstos, pelo que, o reconhecimento de interesse municipal, nomeadamente, o Reconhecimento de Interesse Público Estratégico torna-se imprescindível para que possa ser autorizada uma majoração da área de construção máxima e desta forma, viabilizar a intervenção prevista.

Póvoa de Lanhoso, 22 de julho de 2025

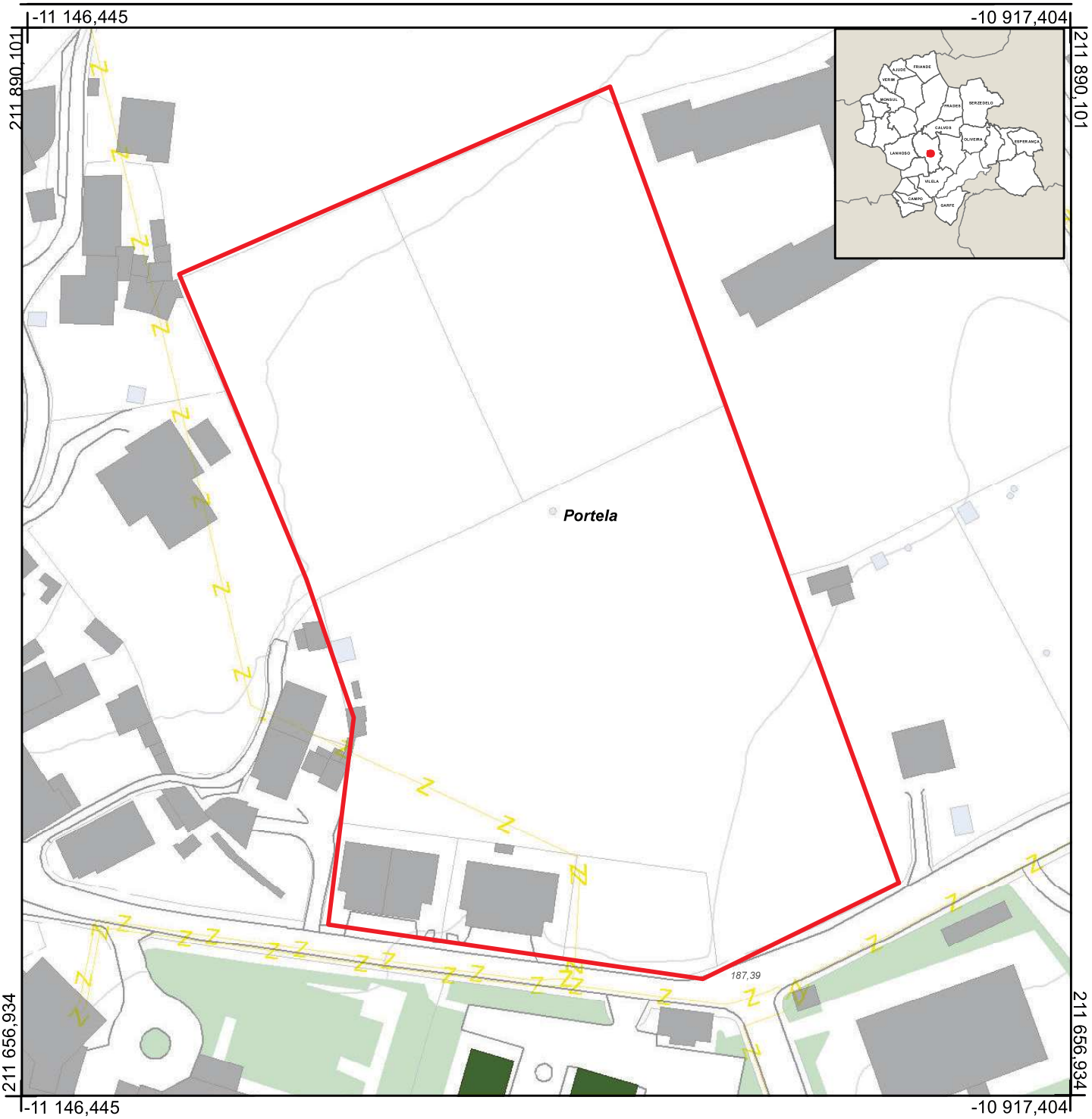
Município da Póvoa de Lanhoso

1ª Revisão Plano Diretor Municipal

Extrato da Planta de Condicionantes

N

Documento de Trabalho



Legenda:

Rede Elétrica

Rede de Distribuição de Alta Tensão

Linhas de Alta Tensão

Imóvel/ Monumento Interesse Publico

5-Conjunto de azulejos do hospital da Misericórdia da Póvoa de Lanhoso

Escala: **1:1 250**

0 15 30 60

Metros

- Limite das Parcelas identificadas pelo Requerente

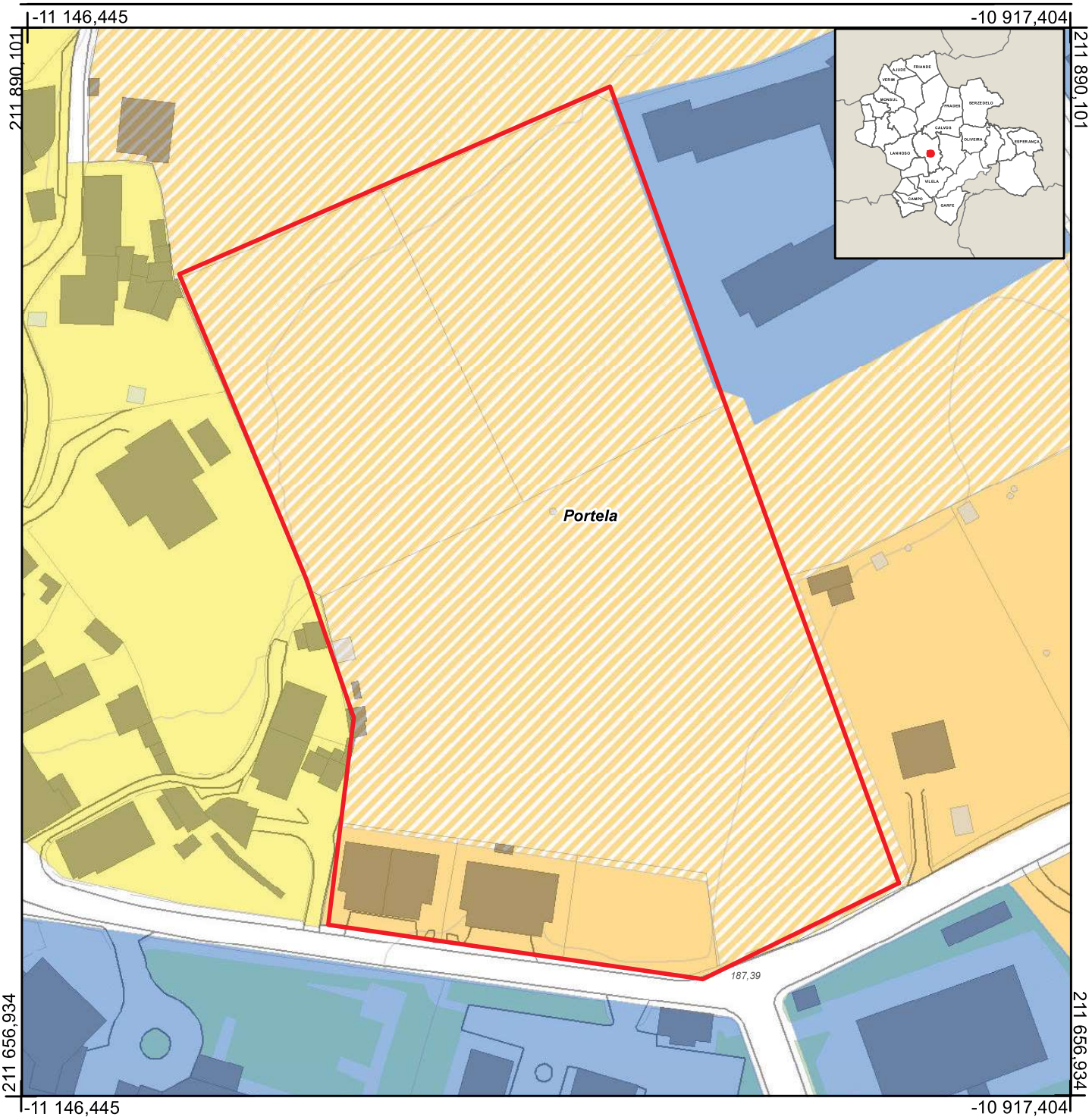
Município da Póvoa de Lanhoso

1ª Revisão Plano Diretor Municipal

Extrato da Planta de Ordenamento

N

Documento de Trabalho



Legenda:

Solo Urbano

ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NIVEL 1

Solo Urbanizavel - ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE NIVEL 1

Escala: **1:1 250**

0 15 30 60

Metros

- Limite das Parcelas identificadas pelo Requerente

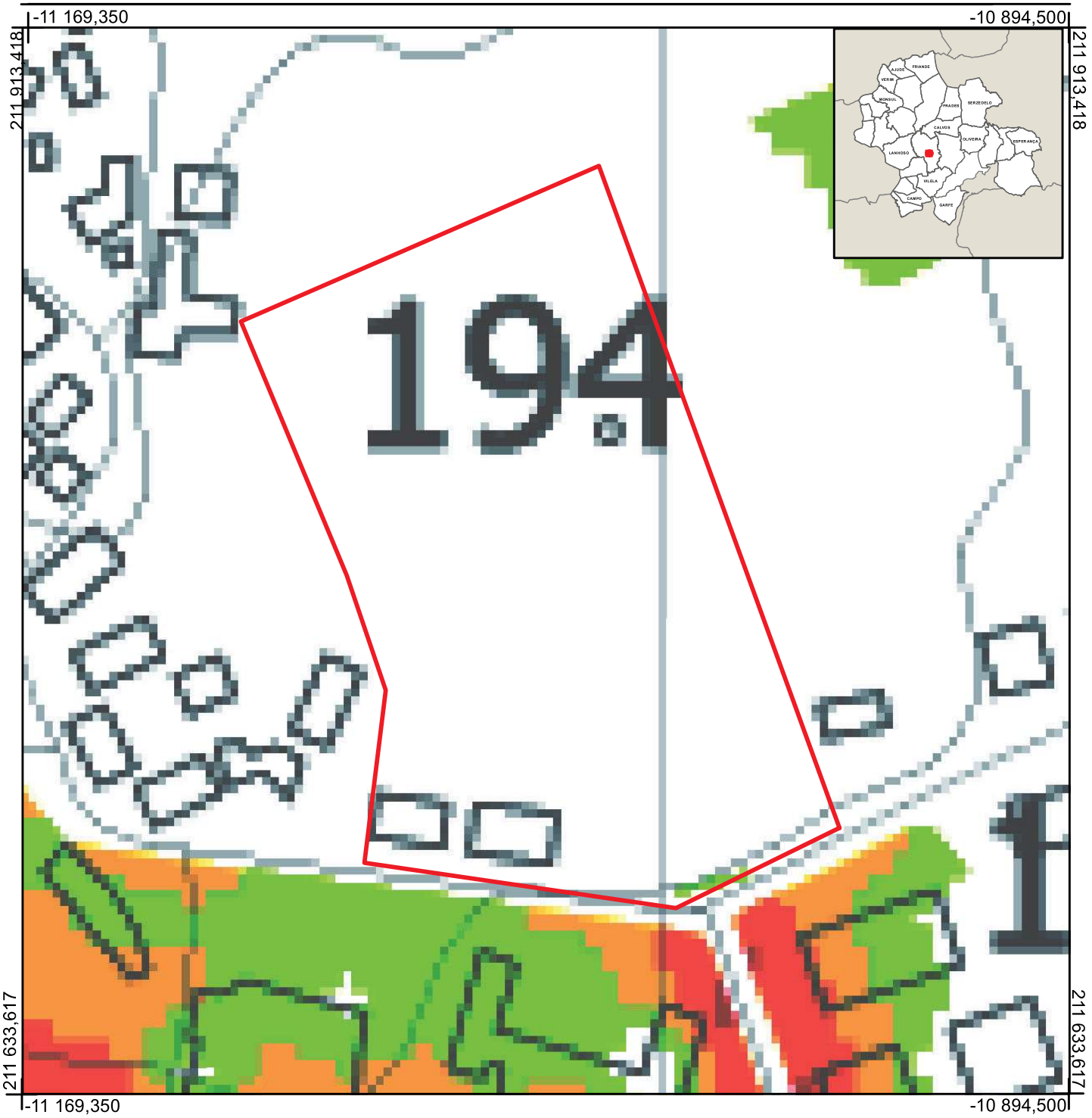
Município da Póvoa de Lanhoso

1ª Revisão Plano Diretor Municipal

Extrato da Planta de Ordenamento - Anexo I1

N

Documento de Trabalho



Legenda:

Classes de Conflito - Lden

dB(A)
[0 a 5[
[5 a 10[
[10 a 15[
>15

Escala: **1:1 500**

0 15 30 60

Metros

- Limite das Parcelas identificadas pelo Requerente

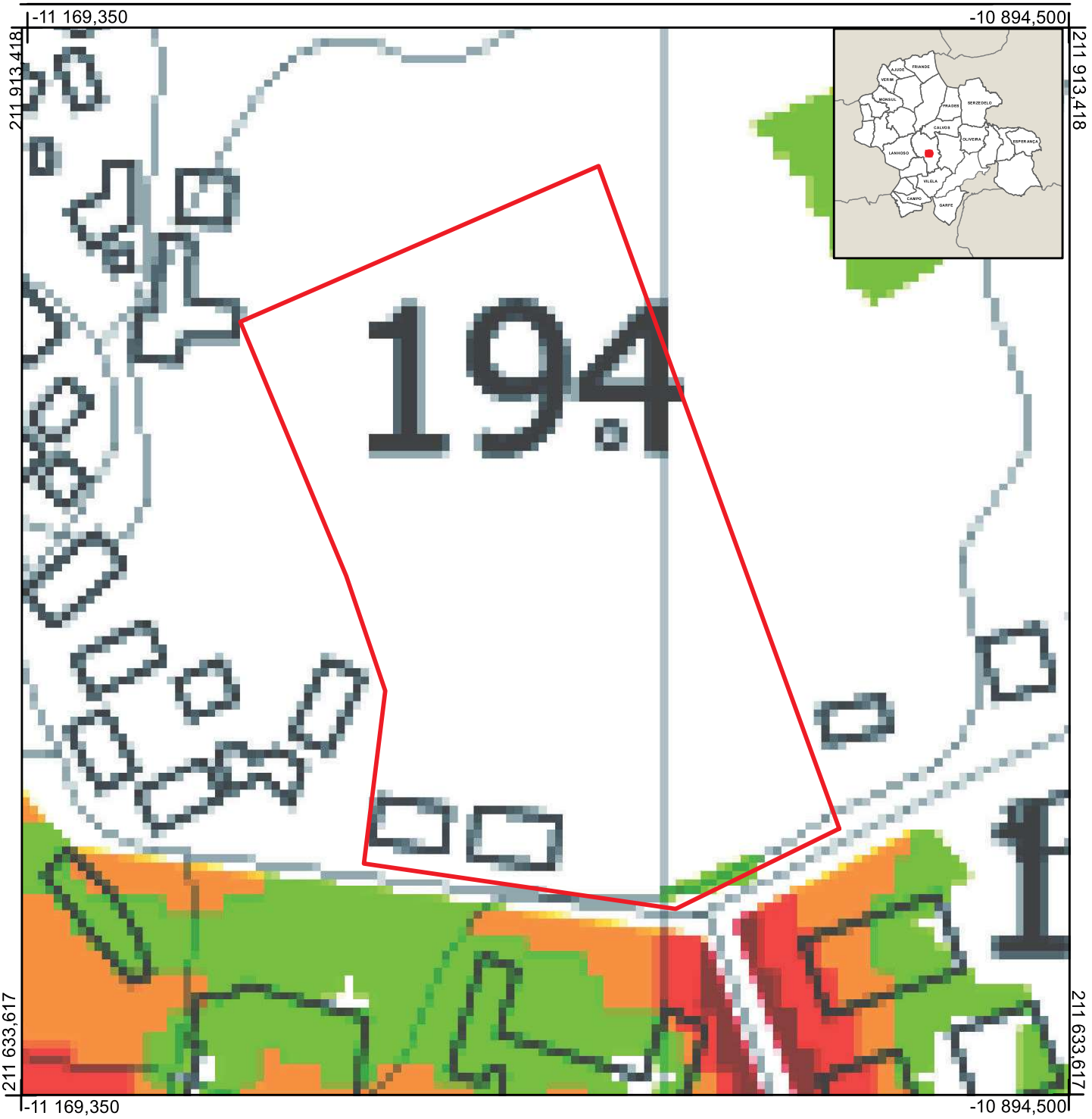
Município da Póvoa de Lanhoso

1ª Revisão Plano Diretor Municipal

Extrato da Planta de Ordenamento - Anexo I2

N

Documento de Trabalho



Legenda:

Classes de Conflito - Ln

dB(A)
[0 a 5[
[5 a 10[
[10 a 15[
>15

Escala: **1:1 500**

0 15 30 60

Metros

- Limite das Parcelas identificadas pelo Requerente

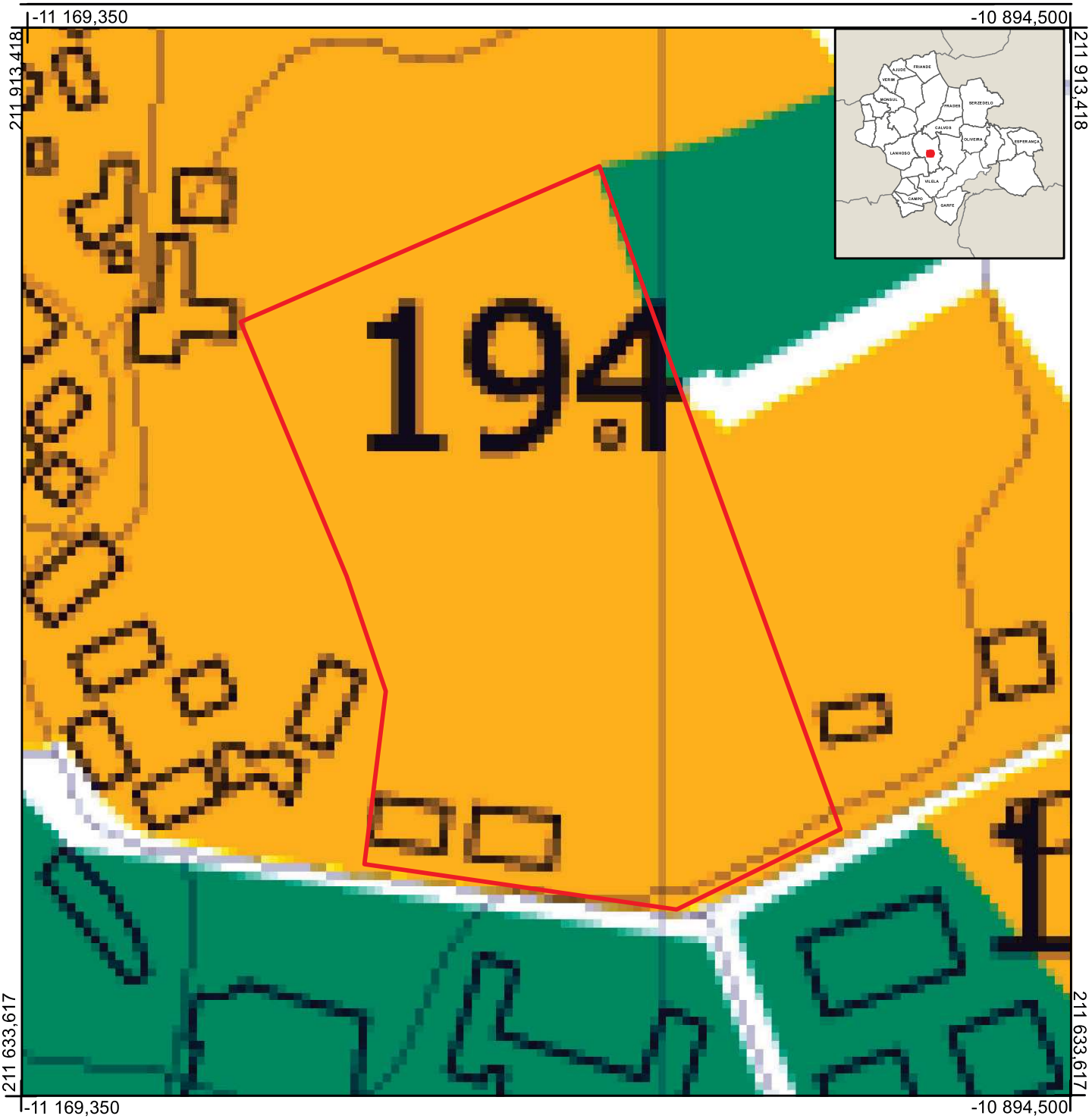
Município da Póvoa de Lanhoso

1ª Revisão Plano Diretor Municipal

Extrato da Planta de Ordenamento - Anexo I

N

Documento de Trabalho



Legenda:

Imóvel de Interesse Municipal
1 - Casa do Ribeiro
2 - Aqueduto dos Caleiros

Zonas Inundáveis

Monumentos Naturais
Geossítios
A - Morro Granitíco da Senhora do Pilar
B - Serra de São Mamede de Penafiel

Zonamento Acústico
Zonas Sensíveis
Zonas Mistas

Corredores Ecológicos
Cávado
Ave

Escala: **1:1 500**

0 15 30 60

Metros

- Limite das Parcelas identificadas pelo Requerente

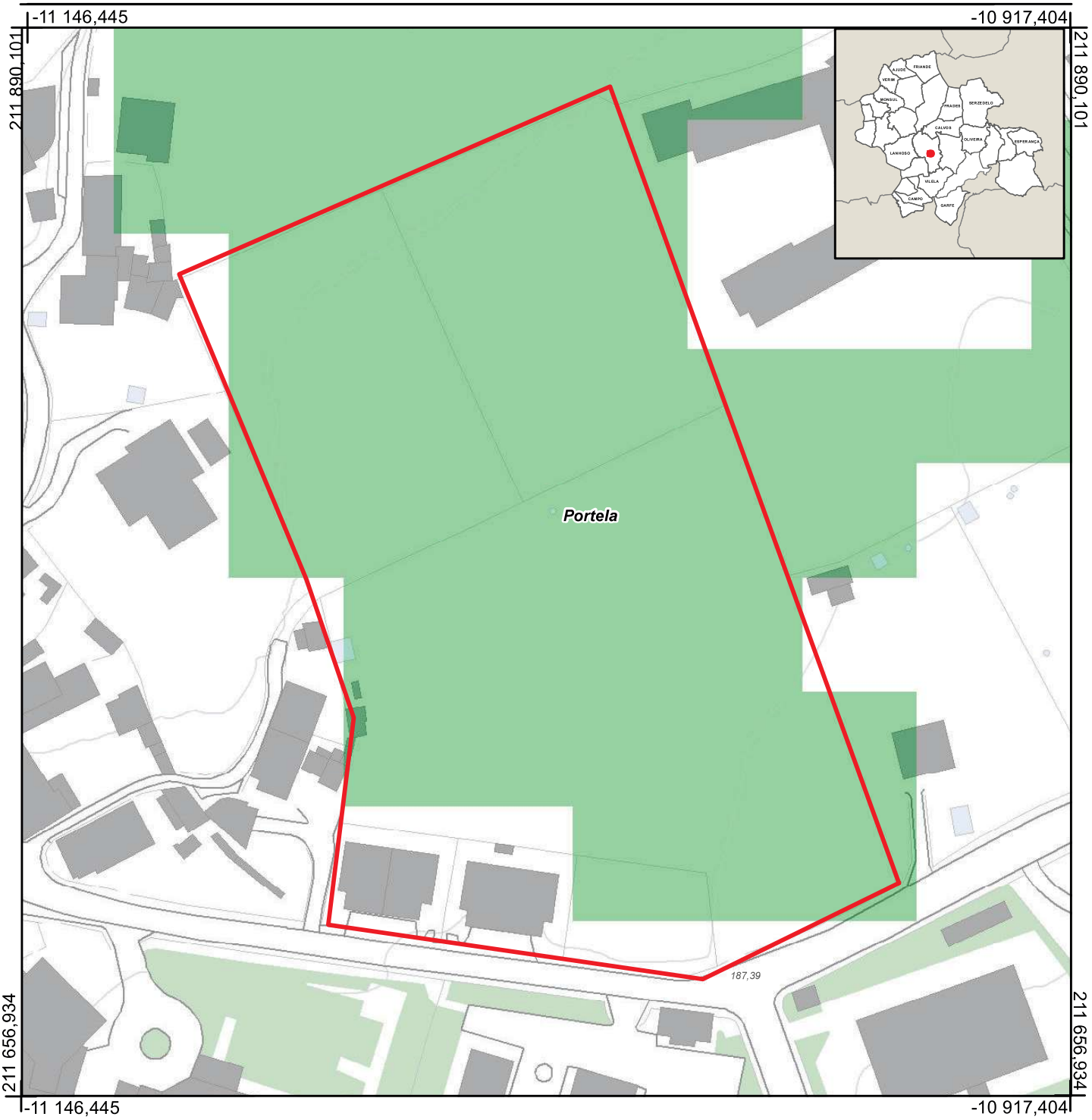
Município da Póvoa de Lanhoso

1ª Revisão Plano Diretor Municipal

Extrato da Planta de Condicionantes - Anexo III

N

Documento de Trabalho



Legenda:

Classes de Perigosidade

- Muito Alto
- Alto
- Médio
- Baixo
- Muito Baixo

Escala: **1:1 250**

0 15 30 60

Metros

- Limite das Parcelas identificadas pelo Requerente

REQUERENTE SANTA CASA DA MISERICÓRDIA DA PÓVOA DE LANHOSO **PROC. FDOC:** 5608/2025
LOCAL DA OBRA RUA ANTÓNIO FRANCÊS – PÓVOA DE LANHOSO
ASSUNTO PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DO INTERESSE PÚBLICO ESTRATÉGICO

PARECER

Concordo com a informação técnica.

Póvoa de Lanhoso, ____ / ____ / _____

O Chefe de Divisão,

_____

(Rui Meira, Arq.º)

INFORMAÇÃO

Foi apresentado pedido de emissão de certidão de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico, através do registo de entrada Fdoc n.º5608/2025 EXT, pela requerente Santa Casa da Misericórdia da Póvoa de Lanhoso, e consequente aperfeiçoamento ao pedido inicial, conforme documentos em anexo ao presente processo.

Da analise do pedido, informa-se que:

A presente proposta, diz respeito ao pedido de alteração ao Reconhecimento de Interesse Público Estratégico de instalação de operação urbanística, destinada a equipamentos de uso público de apoio social e de saúde.

A intervenção está inserida nos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial sob os n.ºs 367, 1775, 2227 e 2317/Póvoa de Lanhoso, referentes aos prédios rústicos denominados pelos artigos 109, 110, 3100, 726 e 284 e urbanos sob os artigos 573 e 589, perfazendo uma área global de 17 843,00m^2.

Tendo em conta a descrição da presente área de intervenção, que se destina à construção de um conjunto de equipamentos complementares de apoio social e de saúde, que consiste na ampliação das valências do Hospital António Lopes, nomeadamente, serviços de medicina física e reabilitação, uma unidade de hemodiálise e serviço de convalescença e espaço destinado a complemento de apoio ao edifício ERPI e criação de acessos à via pública (Rua António Francês), bem como, a criação de novo edifício destinado a uma nova Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), um armazém geral de apoio aos serviços da instituição, uma cozinha central para dar resposta às valências da instituição, uma ala de cirurgia de ambulatório e internamento, imagiologia, com aumento da atual resposta, consultórios e atendimento médico permanente, entre outros, que se enquadram na área da saúde e ação social.

Enquadramento ao PDM

Dos elementos apresentados, nomeadamente, memória descritiva e justificativa e planta de síntese da pretensão, e consultados os serviços SIG, Sistema de Informação Geográfica, as parcelas identificadas nas plantas de localização e extratos das plantas de Ordenamento e Condicionantes do PDM, a operação urbanística proposta encontra-se inserida em solo urbanizável (ordenada em Espaços Residenciais de Nível 1), sem condicionantes a nível de classificação do solo, nas parcelas identificadas nos n.ºs 1,2,3 e 4, conforme estipulado nos artigos 64.º a 66.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal da Póvoa de Lanhoso, publicado no Diário da República, 2ª série, n.23 de 1 de fevereiro de 2018.

A parcela identificada no n.º5, encontra-se inserida em solo urbanizado (ordenada em Espaços Residenciais de Nível 1), sem condicionantes a nível de classificação do solo, conforme disposto nos artigos 51.º a 53.º do referido diploma.

"Solo urbanizado

Espaços residenciais

Artigo 51.º

Usos e atividades dominantes

Os espaços residenciais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais podendo coexistir outros usos, nomeadamente os referidos no artigo 45.º e nos termos aí estabelecidos, desde que compatíveis com a predominância do uso residencial e com as morfotipologias dominantes no edificado da área envolvente.

Artigo 52.º

Subcategorias

De acordo com o grau de urbanização, os espaços residenciais subdividem-se em:

a) Espaço Residencial de nível 1;

b) Espaço Residencial de nível 2.

Artigo 53.º

Espaço Residencial de nível 1

Os parâmetros máximos de edificabilidade, aplicáveis ao espaço residencial de nível 1 são os seguintes:

a) O índice de utilização do solo é de 1,0, aplicado à faixa de 25 m de profundidade confinante com a via pública e altura máxima da fachada é de 13 metros, desde que não sejam necessárias obras de urbanização;

b) O índice de utilização do solo é de 0,5, e a altura máxima da fachada é de 13 metros, no caso das operações de loteamento."

Solo urbanizável

Artigo 64.º

Programação da urbanização

1 — A programação da urbanização do solo processa -se nas áreas assinaladas na Planta de Ordenamento como solo urbanizável, devendo constituir -se, para o efeito, em unidades de execução.

2 — As unidades de execução, referidas no número anterior, são concretizadas através de uma ou mais operações urbanísticas, incluindo operações de loteamento ou reparcelamento, não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral.

3 — As unidades de execução a realizar em solo urbanizável, tem de:

a) Abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade funcional e autonomia urbanística e que possa cumprir os requisitos legais, nomeadamente assegurando a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;

b) Assegurar a coerência funcional e espacial do território em causa, com a sua envolvente urbana;

c) Assegurar que a área remanescente, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, não fique inviabilizada da possibilidade de se constituir em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições referidas anteriormente.

4 — As unidades de execução a realizar em solo urbanizável, devem também:

a) Contemplar espaços verdes de utilização coletiva que correspondam no mínimo a 10 % da área por elas abrangidas;

b) Garantir uma área de solo impermeabilizada máxima de 80 % da área por elas abrangidas.

5 — Excetua-se do cumprimento do disposto no n.º 1, ou seja, da exigência de, em solo urbanizável, as operações urbanísticas se realizarem ao abrigo de unidades de execução, a concretização dos seguintes tipos de operações urbanísticas:

a) As obras de conservação;

b) As obras de alteração;

c) As obras de reconstrução que não provoquem aumentos de área de construção;

d) As obras de ampliação de edifícios em que o aumento de área de construção não ultrapasse 25 % da área de construção preexistente;

e) As operações referidas no número seguinte que cumpram os termos e requisitos aí estabelecidos.

6 — O cumprimento do disposto no n.º 1 — exigência de prévia delimitação de unidade de execução pode ser dispensado para a realização das seguintes operações urbanísticas, nos casos em que a Câmara Municipal expressamente considere que as soluções propostas, apesar de não serem enquadradas em unidades de execução, asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbanizado e não prejudicam o ordenamento urbanístico das áreas de solo urbanizável envolventes:

a) As obras de construção de edifícios em parcelas localizadas nas faixas de solo urbanizável confinantes com via pública com capacidade de trânsito automóvel, quando se tratar de prédios na situação de colmatação ou de prédios que possuam estrema comum com prédio onde já exista edifício em situação legal;

b) As operações urbanísticas que digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbanizado, desde que:

i) O polígono de solo abrangido pela operação cumpra, com as devidas adaptações, os critérios materiais estabelecidos no n.º 3 para a delimitação de unidades de execução;

ii) Possa ser dispensada a aplicação de mecanismos perequativos, em virtude de a operação não ser geradora de desigualdades de benefícios ou encargos que justifiquem a adoção de tais mecanismos.

Espaço Residencial de Nível 1

Artigo 65.º Identificação

O espaço residencial de nível 1, identificado como Solo Urbanizável, destina -se à expansão urbana da Vila da Póvoa de Lanhoso, nas quais a urbanização é, obrigatoriamente, precedida de programação.

Artigo 66.º Regime de edificabilidade

Ao espaço residencial de nível 1, identificado no Solo Urbanizável, aplica -se o disposto nos artigos 52.º e 53.º, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º “.

Conclusão da análise e enquadramento do Reconhecimento de Interesse Público Estratégico:

Os empreendimentos de caráter estratégicos, nos termos do disposto nos artigos 75.º e 76.º do regulamento do Regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), correspondem a iniciativas com importante impacte territorial, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, constituem um interesse público para o Concelho da Póvoa de Lanhoso.

Saliento ainda que, a pretensão aqui em causa reconhecimento de interesse público estratégico, pressupõe também a autorização da majoração de 100% da área de construção máxima que resulta da aplicação do disposto no n.º1 do artigo 76.º do Regulamento do PDM da Póvoa de Lanhoso, em vigor.

Em face do exposto deixa-se à consideração superior a decisão de submeter o pedido de reconhecimento de interesse público estratégico à reunião de Câmara.

Póvoa de Lanhoso, 30 de setembro de 2025

A Técnica Superior,

Assinado por: **MARIA DE FÁTIMA SILVA GONÇALVES**
Num. de Identificação: 11050108
Data: 2025.09.30 16:57:42+01'00'

(Fátima Gonçalves, Arq.ª)

CARTÃO DE CIDADÃO

PÓVOA DE LANHOSO
Município

REDE SOCIAL

DECLARAÇÃO

Foi apresentado ao Município da Póvoa de Lanhoso pedido de Reconhecimento de Interesse Público Estratégico por parte da Santa Casa da Misericórdia da Póvoa de Lanhoso, referente aos seus terrenos junto ao Hospital António Lopes, com vista à construção de um conjunto de equipamentos de apoio social e de saúde, nomeadamente a construção de uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas.

O Conselho Local de Ação Social, reunido em plenário no dia 20 de abril de 2022, emitiu já parecer favorável (com uma valoração de (92,40%) em relação à pretensão da Santa Casa da Póvoa de Lanhoso, tendo considerado que este equipamento responde a necessidades de elevada prioridade no nosso território, diagnosticadas e identificadas nos instrumentos de planeamento do Conselho Local de Ação Social, concretamente no Eixo I-Seniores e Envelhecimento do Plano Local de Desenvolvimento Social

Póvoa de Lanhoso, 18 de outubro de 2023

A Presidente do Conselho Local de Ação Social da Póvoa de Lanhoso,

(Dra. Maria de Fátima Moreira)