

Concordo. Tenha-se em conta, ainda, que todos os elementos que se mantenham atuais devem ser usados no novo procedimento.

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território



Maria Cristina Guimarães

Informação n.º INF_DPGU_MAM_851/2021

Proc. n.º DSOT-IGT_49/2020

Data 19-01-2021

Assunto PCGT - ID 275 - PDM – São João da Madeira - Alteração DSOT-IGT_49/2020
Plano Diretor Municipal de São João da Madeira (1.ª revisão) – 2.ª alteração
Parecer nos termos do art. 86.º do RJIGT, por remissão do art. 119.º

I. Enquadramento

Através da PCGT, a Câmara Municipal de São João da Madeira solicitou pedido de parecer sobre proposta de alteração do PDM, enquadrando o pedido nos artigos 83.º a 85.º do RJIGT.

Tratando-se não de uma elaboração ou revisão de PDM mas de uma alteração ao PDM, será de enquadrar o presente procedimento no art. 86.º, por remissão do art. 119.º.

Da análise da documentação conclui-se que está em causa a alteração do regulamento do PDM, visando alterar apenas um dos seus artigos.

2. Procedimentos

A Câmara Municipal de São João da Madeira deliberou, por unanimidade, em reunião ordinária de 30 de Junho de 2020, abrir o procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal, publicitado no Aviso n.º 15158/2020, de 30 de Setembro, no qual fixa um prazo de 3 meses para a sua elaboração e um prazo de 30 dias para a participação preventiva.

2.1 Avaliação Ambiental

Na deliberação da Câmara Municipal não consta referência à sujeição ou não do procedimento a avaliação ambiental. Note-se que, logo que esteja consolidada a intenção de uma Câmara Municipal iniciar um procedimento de elaboração/alteração de um PMOT deverão ser ponderados os efeitos ambientais que da sua aplicação poderão resultar. A deliberação que procede à qualificação ambiental é assumida em simultâneo com a deliberação que determina o início do procedimento.

A qualificação a avaliação ambiental deverá ter em conta o disposto no RJIGT e critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio (cf. art. 120.º do RJIGT).

Acresce que a decisão de qualificação, ou de não qualificação, de um plano suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, incluindo a respetiva fundamentação, deve ser disponibilizada ao público pela Câmara Municipal, através da sua colocação na respetiva página da Internet.

2.2 Prazo de elaboração e participação preventiva

Relativamente ao prazo de elaboração fixado em 3 meses importará referir que, nos termos do n.º I do art.º 92º do RJIGT, o mesmo só se considera concluído com a aprovação da respetiva proposta pela assembleia municipal. Tendo em conta as várias fases do procedimento de uma alteração de um IGT e prazos legalmente estipulados no RJIGT, recomenda-se que a Câmara Municipal fixe um prazo mais alargado para este tipo de procedimentos, evitando a sua caducidade.

Tendo em consideração a data de deliberação de abertura do procedimento, em 30 de Junho de 2020, verifica-se que o procedimento havia já caducado quando foi submetido a participação preventiva e submetido na PCGT. Ainda que possa ser considerada a prorrogação do procedimento, nos termos do art. 76.º do RJIGT, apenas pode ser considerada uma única vez e por um período máximo igual ao previamente estabelecido, ou seja, por mais três meses, com data máxima de término a 30 de Dezembro de 2020.

Face ao exposto, foi já informada a Câmara Municipal da necessidade de proceder a nova deliberação de abertura de novo procedimento, procedimento este que pode também prever um prazo de participação preventiva mais curto (que não deve ser inferior a 15 dias), tal como prevê o art. 88.º.

A deliberação prevê um período de 30 dias de participação preventiva, contados a partir do 5.º dia útil seguinte à publicação em Diário da República, tendo ocorrido entre o dia 8 de Outubro e 19 de Novembro de 2020. De acordo com informações da Câmara Municipal, não ocorreu qualquer participação durante o período em causa, não tendo sido recepcionados quaisquer contributos, sugestões ou informações sobre quaisquer questões que pudessem ser consideradas no âmbito da elaboração da alteração em causa.

2.3 Pedido de parecer à CCDRN

A Câmara Municipal de São João da Madeira deliberou, por unanimidade, em reunião ordinária de 24 de Novembro de 2020, submeter a proposta de alteração do plano à CCDR “para emissão de parecer final nos termos e para os efeitos do disposto no art. 85.º” do RJIGT. Tal como acima referido, ao presente procedimento será de aplicar o art. 86.º, por remissão do art. 119.º.

Constatando-se que não há interesses específicos a ponderar que justifiquem a convocação de Entidades da Administração Central para a conferência procedimental prevista na disposição legal referida, entende-se não haver lugar a convocação de uma conferência procedimental, pelo que apenas há lugar à emissão de um parecer da CCDR, o qual incide sobre os aspectos previstos no n.º 2 do art. 85.º, a saber:

- a) Conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas e os planos territoriais existentes.

3. Âmbito e conteúdo da alteração

A proposta apresentada pretende introduzir alterações à definição do índice de utilização do solo, com incidência no n.º 18 do art. 5.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de São João da Madeira, publicado através do Aviso n.º 5533/2021 de 16 de Abril, alterado pelo Aviso n.º 1232/2017 de 31 de Janeiro.

De acordo com o n.º 18 do art. 5.º do PDM actualmente em vigor, para efeitos da aplicação do regulamento, considera-se a seguinte definição de índice de utilização do solo:

“18 — lu - Índice de utilização do solo: É o quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito (lote ou parcela).

a) Para efeito da determinação do índice a área do lote ou parcela é ainda adicionada a área de arruamento confrontante limitada ao seu eixo até ao máximo de 11 metros, salvaguardando as situações em que esta área tenha sido objeto de aquisição por parte do Município, com valor baseado na capacidade construtiva da parcela de terreno integrada em domínio público ou tenha ficado atribuída, por escritura, ao proprietário cedente.

b) Para efeito de determinação do índice das construções existentes ou edificáveis, não são consideradas:

i) As áreas destinadas a estacionamento, independentemente de se encontrarem ou não em cave ou em edificações anexas ao edifício principal;

ii) As áreas destinadas a arrecadações de apoio às habitações, desde que não se encontrem integradas na área da própria habitação;

iii) As áreas que se destinem a espaços comuns do condomínio em edifícios sob regime de propriedade horizontal ou em áreas comuns a lotes integrados em loteamentos;

iv) Todas as áreas comuns de circulação em edifícios de habitação, comércio ou serviços, designadamente, entradas, corredores, caixas de elevadores, caixas de monta -cargas, caixas de escada, escadas rolantes, tapetes rolantes, na parte que exceder a área correspondente a 30 m² vezes o número de pisos por cada entrada, a partir da cota de soleira e eventuais pisos situados abaixo daquela cota se igualmente servirem pisos destinados àqueles fins.”

A proposta de alteração do PDM pretende introduzir uma nova disposição (nova sub-álínea na alínea b)) que, a par das já existentes, exclua também daquele conceito “v) as áreas de construção relativas a “espaços exteriores cobertos”, onde se incluem varandas e terraços cobertos, galerias, alpendres e telheiros”.

É ainda proposta a introdução das seguintes alíneas:

“c) As áreas de construção mencionadas no parágrafo v) da alínea anterior, poderão vir a ser objeto de alteração de uso ou mesmo encerramento caso o índice de utilização de solo do edifício com a inclusão dessas áreas não exceda o índice máximo admitido pelo PDM para o local onde se insere a construção, operação a ser objeto de licenciamento nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação.

d) Qualquer ato ou iniciativa, em obra ou nos edifícios existentes, que não cumpra as condições regulamentares aplicáveis, designadamente quanto à violação do índice de utilização do solo, será objeto de ação e intervenção por parte da câmara municipal, com a consequente abertura de procedimento contraordenacional, embargo e demolição, a correr a expensas do infrator.”

4. Apreciação da proposta de alteração - Conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis e conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas e os planos territoriais existentes

A Câmara Municipal fundamenta a alteração em causa com base essencialmente nos seguintes argumentos:

- a) O Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de Setembro, prevê a possibilidade de desagregação na determinação da área de construção do edifício, incluindo espaços exteriores cobertos;
- b) O PDM de São João da Madeira já inclui exceções que se aplicam a situações com propósitos similares, considerando que a alteração que se propõe agora foi uma omissão do plano que agora se pretende colmatar;
- c) O Município pretende promover os melhores projectos de arquitectura e potenciar uma imagem urbana adequada do Município, considerando que fica prejudicada com a contabilização sobretudo das varandas e terraços no índice de utilização do solo. De uma forma geral entende-se que os elementos remetidos são claros nos fundamentos e objetivos da alteração proposta, nada havendo a referir sobre a opção municipal proposta. Acresce não se verificar incumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, referindo-se apenas a necessidade da deliberação da qualificação do plano a avaliação ambiental.

5. Conclusão

Com base nos elementos remetidos pela Câmara Municipal de São João da Madeira e na presente informação, propõe-se a emissão de parecer favorável à proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal de São João da Madeira, nos termos do n.º 3 do art. 86.º, por remissão do n.º 2 do art. 119.º do RJIGT. Face à caducidade do procedimento, deverá a Câmara Municipal deliberar novo procedimento de alteração ao PDM, assim como a sua qualificação a avaliação ambiental, e consequente publicação em Diário da República. Mantendo-se a proposta de alteração regulamentar agora apresentada a CCDR poderá manter o seu parecer favorável, em procedimento subsequente.

A Técnica Superior

Maria Antonia Magalhaes