

S. João da Madeira
Câmara Municipal

Concordo.
A reunião de
Câmara Municipal
25/6/2020
João N. N. Almeida
27

De: Chefe de Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente

Para: Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Data: 24 de Junho de 2020

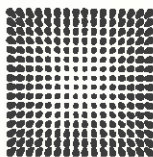
Assunto: Alteração ao n.º 18 do artigo 5.º, sob a epígrafe "Definições", do Regulamento do Plano
Diretor Municipal de São João da Madeira

O Plano Diretor Municipal de São João da Madeira, elaborado na vigência do regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território aprovado pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 3 de março, foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 12 de janeiro de 1993 e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 36/93, de 25 de fevereiro, publicada na Iª série-B do Diário da República de 4 de maio de 1993, tendo o seu regulamento e a respetiva planta de ordenamento sido publicados na Iª série-B do Diário da República de 30 de junho de 1993.

Foi objeto de uma primeira revisão que sob proposta da Câmara Municipal foi aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 26 de janeiro de 2012, tendo sido publicado na IIª série do Diário da República, n.º 75, de 16 de abril de 2012. Esta revisão ocorre já no âmbito da vigência do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Territorial aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que no seu artigo 155.º determinava que no prazo de 180 dias após a sua entrada em vigor seriam aprovados um conjunto de regulamentos, designadamente um Decreto Regulamentar fixando conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, designadamente relativos aos indicadores, conforme alínea c), do n.º 2, do referido artigo, situação que no entanto apenas veio a ocorrer em 2009 com a aprovação do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

Efetivamente a publicação deste Decreto Regulamentar veio a determinar que na elaboração dos planos municipais de ordenamento do território *"Os conceitos técnicos fixados nos termos do presente decreto regulamentar são de utilização obrigatória nos Instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade"*, n.º 1 do artigo 3.º.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
2020-06-24



S. João da Madeira
Câmara Municipal

A Revisão operada com a aprovação da proposta de 2012 manteve, no essencial, o modelo territorial desenvolvido e consagrado na versão do Plano Diretor Municipal de 1993, quer quanto à classificação e qualificação do solo e respetivos parâmetros e índices urbanísticos que balizam o uso, transformação e ocupação do território municipal.

Houve sim um apuramento de alguns aspetos na regulamentação que visaram por um lado garantir a conformidade do plano ao regime jurídico entretanto alterado pela legislação aprovada em 1999 e por outro esclarecer algumas questões operativas que tiveram tradução designadamente na introdução de um artigo com as definições dos termos e conceitos para aplicação nesse regulamento.

De entre esses coloca-se a questão relativa à definição de índice de utilização que de acordo com o texto do regulamento reporta ao quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito (lote ou parcela).

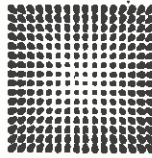
O plano propõe que para a sua determinação sejam excluídas (ou não consideradas) de acordo com algumas condicionantes um conjunto de áreas de construção designadamente: áreas destinadas a estacionamento; áreas de arrecadações; áreas que se destinem a espaços comuns do condomínio; e áreas comuns de circulação, conforme se encontra disposto nos parágrafos i), ii) e iii) da alínea b), do número 18, do citado artigo 5º.

Conforme atrás se referiu, a elaboração desta proposta de revisão teve que obedecer, designadamente, ao Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que no seu anexo fixava os "Conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial".

Consultando a Ficha n.º 36 aí encontramos a definição para o índice de utilização do solo e que nas notas complementares esclarece que esta designação substitui outras vulgarmente utilizadas como índice de construção e coeficiente de ocupação do solo (COS). Recorda-se a este propósito que os parâmetros constantes da versão do PDM de 1993 remetiam para este Coeficiente de Ocupação do Solo.

Importa ainda mencionar que o conceito de área de construção também se encontrava definido na ficha n.º 8 e na figura 4, admitindo que esta área possa ser desagregada em função dos usos,

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
2020-06-06-2020
P.H.



S. João da Madeira
Câmara Municipal

distinguindo-se nomeadamente: habitação, comércio, serviços, estacionamento, arrecadação, indústria e logística.

Esta ficha indica a forma de cálculo e que, em cada piso, é medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada, e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

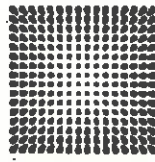
Com a reforma legislativa introduzida em 2014 com a aprovação da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo e posteriormente a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovada pelo Decreto-Lei nº. 80/2015, de 14 de maio, a publicação do Decreto Regulamentar nº. 5/2019, de 27 de setembro, veio revogar o Decreto Regulamentar nº. 9/2009, de 29 de maio e introduziu ligeiras alterações às definições de área de construção do edifício, agora Ficha nº. I-8, admitindo que esta possa ser desagregada em função das utilizações (anteriormente usos) distinguindo-se nomeadamente: habitação, comércio, serviços, estacionamento, arrecadação, espaços exteriores cobertos, indústria e logística e armazéns, sendo de relevar a nova utilização "espaços exteriores cobertos".

A versão de 1993 do PDM estabelecia para a qualificação do solo de espaço urbanos parâmetros assentes no designado Coeficiente de Ocupação do Solo através de dois índices: um volumétrico e outro planimétrico, m³/m² e m²/m².

Na revisão e por força da aplicação do Decreto Regulamentar nº. 9/2009, estes parâmetros ajustaram-se aos conceitos aí plasmados, tendo sido adotados dois índices em sua substituição, respetivamente o índice volumétrico e o índice de utilização do solo, m³/2m para o volumétrico sendo adimensional o índice de utilização do solo.

Por força da entrada em vigor da revisão do PDM que se conformou aos conceitos definidos no Decreto Regulamentar vigente à data, as áreas de construção dos espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos) passaram a ser consideradas para efeito do cálculo (determinação) do índice de utilização, situação que até 2012 com a versão do PDM de 1993 não se verificava. Tal facto tem tradução e reflexo numa menor disponibilidade de área de construção para as tipologias habitacionais, isto é, a privilegiarem-se soluções onde imperem amplas

Câmara Municipal de S. João da Madeira
DE 30-06-2020
S. J.



S. João da Madeira
Câmara Municipal

varandas e terraços que contribuem, em certa medida, para a valorização do fogo, a área útil disponível fica assim condicionada e reduzida face as soluções volumétricas massivas de monobloco.

Considerando-se importante a valorização do ambiente urbano e a qualificação da oferta habitacional como forma de atrair e ajudar à fixação de novos residentes, pilar essencial na estratégia de consolidação da posição de centralidade da cidade de São João da Madeira na área onde se insere;

Considerando a possibilidade de desagregação na determinação da área de construção do edifício em mais uma utilização, espaços exteriores cobertos, possibilidade conferida pela publicação do Decreto Regulamentar nº. 5/2019, de 27 de setembro;

Considerando que a definição de índice de utilização constante do nº. 18, do artigo 5º, já contempla e exceciona na determinação do cálculo do índice determinadas utilizações;

Submete-se à consideração superior uma proposta de alteração à redação da referida norma, de forma a permitir o recurso a soluções construtivas que valorizem as tipologias habitacionais designadamente com a introdução de amplas varandas e terraços, espaços vivenciais por excelência, com a introdução de mais um parágrafo na alínea b) do nº. 18 do artigo 5º do Regulamento do PDM, a saber:

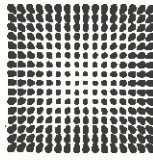
v) As áreas de construção relativas a “espaços exteriores cobertos”, onde se incluem varandas e terraços cobertos, galerias, alpendres e telheiros.

Sugere-se também que sejam aditadas duas novas alíneas a este número, a saber:

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.

Handwritten signature and stamp: 2020-05-30



S. João da Madeira
Câmara Municipal

Em face do acima exposto o número 18, do artigo 5º, do regulamento do plano diretor municipal passará a ter a seguinte redação:

(...)

Artigo 5º

Definições

Para efeitos da aplicação do presente regulamento, consideram-se as seguintes definições:

1. ...

...

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 à 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;

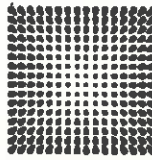
iii) As áreas que se destinem a espaços comuns do condomínio em edifícios sob regime de propriedade horizontal ou em áreas comuns a lotes integrados em loteamentos;

iv) Todas as áreas comuns de circulação em edifícios de habitação, comércio ou serviços, designadamente, entradas, corredores, caixas de elevadores, caixas de montacargas, caixas de escada, escadas rolantes, tapetes rolantes, na parte que exceder a área correspondente a

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

30-05-2020

RL



S. João da Madeira
Câmara Municipal

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;

v) As áreas de construção relativas a “espaços exteriores cobertos”, onde se incluem varandas e terraços cobertos, galerias, alpendres e telheiros.

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.

19. ...

...

À consideração superior

O Chefe de Divisão


Joaquim Milheiro, arquiteto

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
N.º DE 30 -06-2020