

S. João da Madeira
Câmara Municipal

PROPOSTA

Considerando os desafios que hoje se colocam no desenho das cidades, na qualificação do ambiente urbano e na promoção e desenvolvimento de políticas territoriais ativas que ajudem à dinamização dos territórios;

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

Considerando que os critérios para o cálculo do Coeficiente de Ocupação do Solo do Plano Diretor Municipal foram alterados pela revisão operada em 2012 no decurso da alteração legislativa entretanto ocorrida;

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 n.º 5/2019, de 27 de setembro;

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

Encontrando-se reunidas as condições legais aplicáveis que permitem despoletar um procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal, a efetuar ao abrigo do disposto no artigo 118.º, do decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, onde se estabelece que os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes, proponho que a câmara municipal nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1, do artigo 76.º, do decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, delibere no sentido de se proceder à alteração do Plano Diretor Municipal, alteração esta de âmbito restrito e simplificado, pretendendo-se alterar a redação do ponto 18 do artigo 5.º do Regulamento "Definições", passando a ser adotada a seguinte redação:

(...)

Artigo 5.º

Definições

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

1. ...

...

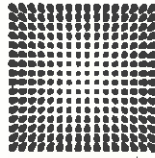
18 — Iu — Índice de utilização do solo: É o quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito (lote ou parcela).

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;

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
N.º 30-706-2/20



S. João da Madeira
Câmara Municipal

- 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;
- 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 á 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. ...

Mais proponho que seja deliberado estabelecer para esta alteração o prazo de elaboração e um período de participação, nunca inferior a trinta dias, sendo publicada no *Diário da República* e divulgada através da comunicação social e no sítio na Internet da câmara municipal.

Simultaneamente deverá ser solicitado o respetivo acompanhamento à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte conforme estabelece o n.º 2, do artigo 86º do citado diploma legal.

Tudo nos termos da informação técnica em anexo.

São João da Madeira, 26 de junho de 2020

O Presidente da Câmara

Jorge M. R. Vultos Sequeira
Jorge M. R. Vultos Sequeira

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

A Câmara deliberou: por unanimidade, aprovar
a proposta.

Jorge M. R. Vultos Sequeira
A CÂMARA.