

**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

Concedido.  
23/3/2021

Q u u u u u

De: Chefe de Divisão de Planeamento, Ordenamento e Ambiente

Para: Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal

Data: 19 de março de 2021

Assunto: 2ª alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal

Por deliberação tomada em reunião de 2 de fevereiro último a câmara municipal iniciou o procedimento da 2ª alteração ao regulamento do plano diretor municipal nos seguintes termos:

- Abertura de um novo procedimento de alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal, fixando-se para o efeito o prazo de elaboração de um ano (doze meses);
- Atendendo à natureza e características das alterações propostas, dispensar do procedimento de avaliação ambiental estratégica esta alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal pois não resultam quaisquer significativos impactos da sua implementação para o ambiente;
- Fixar o prazo de quinze dias para o período de participação preventiva;
- Manter o teor da proposta de alteração e respetiva fundamentação cujos argumentos constam do ponto 4 do parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, emitido no âmbito e nos termos do disposto no artigo 86º do RJIGT por remissão do artigo 119º, do mesmo diploma legal.

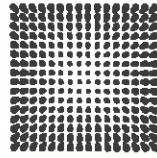
Decorrido o prazo fixado para o período de participação preventiva, publicitado através do aviso nº. 3019/2021, publicado na IIª série do Diário da República nº. 34, de 18 de fevereiro, nos dois jornais semanários locais e disponibilizado na página do município na Internet, concluído a 18 de março, verificou-se que não foi rececionada nos serviços nenhuma sugestão ou apresentação de informação de qualquer interessado sobre qualquer questão a ser considerada no âmbito deste procedimento de alteração.

Em face do acima exposto e atendendo ao facto de que a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte ter emitido em 19 de janeiro de 2021 a informação

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REUNIÃO DE 30-03-2021

A Câmara deliberou:



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

INF\_DPGU\_MAM\_851/2021, contendo parecer favorável com o seguinte enquadramento:  
*"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. o processo encontra-se em condições de poder ser remetido para emissão do parecer final por parte da Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Norte, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território", e sobre esta Informação recai despacho da Diretora de Serviços de Ordenamento do Território onde expressa a sua concordância: "Concordo. Tenha-se em conta, ainda, que todos os elementos que se mantenham atuais devem ser usados no novo procedimento", o processo encontra-se em condições de ser submetido a discussão pública, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 89º do RJIGT, pelo período mínimo de 30 dias.*

A proposta de alteração à redação do n.º 18, do artigo 5º, do regulamento do Plano Diretor Municipal consiste em:

(...)

Artigo 5º

Definições

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

1. ...

...

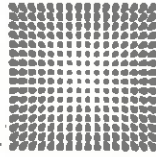
18 — lu — Índice de utilização do solo: É o quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito (lote ou parcela).

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

REUNIÃO DE 30-03-2021

Câmara deliberou:



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

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 montagem-cargas, caixas de escada, escadas rolantes, tapetes rolantes, na parte que exceder a área correspondente a 30 m<sup>2</sup> 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 de  
Planeamento, Ordenamento e Ambiente

Joaquim Milheiro, arquiteto

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA

RECEBIMOS DE 30-03-2021