S. João da Madeira
Câmara Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
ENTRADA DE 30-03-2021

PROPOSTA

Na sequência da deliberação tomada em reunião de 2 de fevereiro de 2021, em que foi aprovada uma proposta para abertura de um período de participação preventiva referente a uma proposta de alteração à redação do nº. 18, do artigo 5º., do regulamento do Plano Diretor Municipal sustentada nos seguintes considerandos e pressupostos:

- Considerando os desafios que hoje se colocam no desenho das cidades, na qualificação do ambiente urbano e na promoção de políticas territoriais ativas que ajudem á 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 região 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 2021 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 pelo Decreto Regulamentar nº. 5/2019, de 27 de setembro;
- Considerando que a definição de índice de utilização constante do nº. 18, do artigo 5º, do regulamento do Plano Diretor Municipal, já contempla e exceciona no cálculo do índice determinadas utilizações; Atendendo à natureza e caraterísticas 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;
- Manter o teor da proposta de alteração e respetiva fundamentação cujos argumentos constam do ponto 4 do parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
SAÍDA DE 30-03-2021

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 relativamente ao procedimento que entretanto havia caducado pelo decurso de tempo;

- E atendendo à natureza e caraterísticas 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;

Encontrando-se reunidas as condições legais aplicáveis que permitem despoletar um procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal, a efetuar ao abrigo do disposto no artigo 118º, do Decreto-Lei nº. 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 nº. 1, do artigo 76º, do Decreto-Lei nº. 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 nº. 18, do artigo 5º, do regulamento do Plano Diretor Municipal sob a epígrafe de "Definições", passando a ter a seguinte redação:

(...)

Artigo 5º

Definições

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

2. ...

...

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 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

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
30-03-2021

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 aparcamento, 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;

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. ...

S. João da Madeira
Câmara Municipal

(...)

Decorrido o período de participação preventiva previsto no nº. 1, do artigo 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial sem que tenham sido rececionados quaisquer contributos, sugestões ou informações sobre questões que pudessem ser consideradas no âmbito da elaboração desta alteração, considerando que a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte através dos Serviços de Ordenamento do Território emitiu parecer favorável à alteração ora proposta, proponho que nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 89º do Regime Jurídico Dos Instrumentos de Gestão do Território seja deliberar proceder à abertura de um período de discussão pública com duração de trinta dias.

São João da Madeira, 19 de março de 2021

O Presidente da Câmara

Jorge M. R. Vultos Sequeira

CÂMARA MUNICIPAL DE S. JOÃO DA MADEIRA
REUNIÃO DE 30-03-2021
A Câmara deliberou: por unanimidade, aprovar a proposta.

A CÂMARA.