

Concerto,
p/le Cefeeer

Assunto: Apreciação da possibilidade substancial e procedimental de alteração ao Plano Diretor Municipal de São João da Madeira, para alteração da definição do índice de utilização do solo.

I. Foi-nos solicitado, no presente processo, qual o procedimento adequado de dinâmica de planos que permita que no conceito de índice de utilização do solo mobilizado no Plano Diretor Municipal de São João da Madeira, possa ser introduzida uma disposição que, na mesma linha das demais nele já constantes, exclua daquele conceito as " v) - As áreas que se destinem a varandas e terraços, galerias ou espaços exteriores, independentemente de serem ou não cobertos e as áreas exclusivamente técnicas, sem características adequadas a utilização permanente".

De acordo com o n.º 18 do artigo 5.º daquele Plano (sob a epígrafe Definições), 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;

CARTELA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA MADEIRA
20-98-2020
JL

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."*

ii. Tendo em consideração esta definição (e exclusões) e sabendo que o Município de São João da Madeira pretende promover soluções construtivas que permitam uma melhor imagem urbana, é sua intenção que nelas passem a incluir-se varandas e terraços, galerias ou espaços exteriores e áreas técnicas que cumpram estritamente esta função.

Este propósito não viola quaisquer disposições legais e regulamentares, pelo contrário: a) o Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de Setembro prevê, quanto à noção de índice de utilização do solo, que " enquanto parâmetro urbanístico fixado em plano territorial, pode ser desagregado, indicando o plano a que desagregações da área de construção o índice se aplica", sendo isso precisamente que se pretende; b) o próprio Plano Diretor Municipal de São João da Madeira já inclui exceções que se aplicam a situações com propósitos similares, tendo sido esta uma omissão do Plano que agora se pretende colmatar regulamentarmente; c) sendo, enfim, uma questão de concretização dos poderes discricionários do Município, este pretende fazê-lo da forma que promova os melhores projetos de arquitetura e potencie uma imagem urbana adequada do Município de São João da Madeira, o que a contabilização sobretudo das varandas e terraços no índice de utilização do solo vem, na prática urbanística, prejudicando.

iii. Sendo possível esta alteração ao Plano Diretor Municipal de São João da Madeira cumpre ainda identificar qual o procedimento adequado para o efeito. Ora, dos vários procedimentos de dinâmica dos planos, o único que nos parece cabível na situação vertente é o procedimento de alteração ao plano diretor municipal. Não se

Câmara Municipal de São João da Madeira
30-06-2020

trata de uma alteração por adaptação (pois em causa está uma opção autónoma municipal); de uma correção material (não se trata de um erro ou lapso em sentido estrito, mas de uma omissão do Plano); de uma alteração simplificada (não está em causa a cessação de servidões ou restrições); ou de uma revisão (não está em causa uma alteração estrutural e global ao plano, antes a introdução de uma norma específica com um escopo e impacto limitados).

Resta assim o "procedimento supletivo" que é o de alteração. Contudo, para que este seja mobilizável é necessário o preenchimento de pelo menos uma condição positiva, que a alteração ocorra em "em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos" (artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial). Sabendo que em causa não está esta última hipótese, resta identificar se a alteração se motiva na evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes ao Plano. Julgamos que assim será pelo invocado já propósito de contrariar as soluções urbanísticas e ambientais pouco qualificadoras da imagem urbana, promovendo melhores condições de implantação de projetos que melhor cumpram aqueles objetivos, o que a atual formulação do Plano Diretor Municipal de São João da Madeira tem impedido ou dificultado.

iv. O procedimento de alteração seguirá o procedimento de elaboração do Plano, todavia – o que não é despidendo – o acompanhamento é feito nos termos do artigo 86.º (o que simplifica muito o procedimento em apreço, já que antevemos que a única entidade que deva pronunciar-se seja a própria CCDR-N), e entendemos defensável que seja fundamentadamente dispensado o trâmite da avaliação ambiental estratégica. De modo, porém, a articular previamente os termos deste procedimento sugere-se o agendamento célere de uma reunião com a CCDR-N.

Esta é, salvo melhor, a nossa apreciação,

Dulce Margarida de Lima Lopes