



1ª alteração ao Plano de Urbanização para o Centro Urbano de Perafita

Termos de Referência

I - Fundamentação

A presente proposta incide sobre disposições constantes no Plano de Urbanização para o Centro Urbano de Perafita, na sua versão em vigor, relativas ao modo de aferição da área de construção para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo, assim como da uniformização dos conceitos técnicos referentes aos índices a aplicar aos Planos.

A alteração revela-se necessária para efeitos de clarificação e coerência com o estabelecido quer no Plano Diretor Municipal, publicado em 1992 e no Plano Diretor Municipal em vigor, que definiu e consolidou a prática municipal, segundo a qual as áreas de construção abaixo do solo não são contabilizadas no cálculo do índice de utilização do solo, quer com o enquadramento constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

A prática de contabilização da área de construção, consoante a categoria funcional, tem ocorrido nos seguintes termos:

1 – Nas situações em que o índice de utilização do solo resulta diretamente do número de pisos indicado na planta de zonamento, especificando-se nas respetivas legendas que estes correspondem ao número máximo de pisos acima do solo;

2 – Nas situações em que não se encontra especificado o número máximo de pisos na planta de zonamento e respetiva legenda, sendo a edificabilidade regulada através da aplicação de índices urbanísticos.



Nas categorias funcionais enquadradas na situação referida no ponto 2, a redação literal de algumas disposições pode suscitar eventuais dúvidas quanto ao âmbito da área de construção a considerar para efeitos de cálculo do índice de utilização do solo, por não explicitar expressamente se a contabilização da área de construção incide acima e abaixo da cota de soleira ou apenas sobre a área de construção acima do solo. Não obstante, sempre foi prática municipal considerar que a capacidade construtiva das parcelas é aferida através do índice de utilização do solo, entendido como o quociente entre a área de construção acima do solo e a área do solo a que o índice respeita, não sendo as áreas em cave consideradas para efeitos de cálculo do referido índice, sem prejuízo da sua admissibilidade nos termos regulamentares aplicáveis. A Câmara Municipal de Matosinhos nunca emitiu uma licença de construção em que fosse contabilizada a área de construção abaixo do solo para efeitos do cálculo dos índices urbanísticos.

A presente proposta visa reforçar a clareza normativa, a coerência entre instrumentos de gestão territorial e a uniformidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos no Município de Matosinhos, prevenindo divergências interpretativas suscetíveis de afetar a segurança jurídica e a equidade territorial. Não altera os valores dos índices fixados, nem dos demais parâmetros urbanísticos constantes neste Plano, incidindo exclusivamente sobre a explicitação do âmbito da área de construção relevante para efeitos do cálculo do índice de utilização do solo. Procedeu-se à verificação de todos os IGT em vigor, tendo-se constatado a necessidade de efetuar a presente proposta de alteração ao regulamento do Plano de Urbanização para o Centro Urbano de Perafita, publicado em Diário da República através do Aviso nº 2201/2009, de 23 de janeiro em vigor.

A presente fundamentação assume carácter transversal, aplicável a todos os Instrumentos de Gestão Territorial.



II – Termos de Referência

Reforçar a clareza normativa, a coerência entre instrumentos de gestão territorial e a uniformidade de aplicação dos parâmetros urbanísticos, de não contabilização da área de construção abaixo do solo para efeitos de cálculo dos índices urbanísticos.

III – Artigos a alterar

Onde se lê:

Artigo 4.º

Definições

[...].

18 — «Índice bruto de construção» — quociente entre a área bruta de construção e a área a urbanizar;

19 — «Índice bruto de implantação» — quociente entre a área de implantação e a área a urbanizar;

20 — «Índice bruto de impermeabilização» — quociente entre a área de impermeável e a área a urbanizar;

[...].

Deve ler-se:

Artigo 4.º

Definições

[...].

18 — [Revogada]



19 — [Revogada]

20 — [Revogada]

[...].

Onde se lê:

Artigo 14.º

Indicadores Urbanísticos

Os indicadores urbanísticos a observar na área predominantemente residencial a salvaguardar, nomeadamente os índices de ocupação do solo, são os que decorrem directamente da observância dos usos, implantação e volumetria indicados na Planta de Zonamento e na sua ausência o seguinte:

- a) Índice bruto de implantação máximo — 50% do lote;
- b) Índice bruto de construção máximo — 1;
- c) Cércea máxima — Indicada na Planta de Zonamento;
- d) Volumetrias — Não são permitidas volumetrias superiores às existentes. Deverá ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere a construção;
- e) Alturas das fachadas — Não são permitidas alturas superiores das fachadas existentes. Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro da cércea dominante da frente urbana onde a fachada se insere, compreendida entre os dois cruzamentos mais próximos, sem prejuízo das cérceas previstas na Planta de Zonamento, que faz parte integrante deste Regulamento;
- f) As construções localizadas na Rua do Progresso, a sul do actual edifício da Junta de Freguesia de Perafita não poderão ter altura superior à deste edifício



Deve ler-se:

Artigo 14.º

Indicadores Urbanísticos

Os indicadores urbanísticos a observar na área predominantemente residencial a salvaguardar, nomeadamente os índices de ocupação do solo, são os que decorrem directamente da observância dos usos, implantação e volumetria indicados na Planta de Zonamento e na sua ausência o seguinte:

a) Índice máximo de implantação — 50 % do lote;

b) Índice máximo de utilização acima do solo — 1;

c) Cércea máxima — Indicada na Planta de Zonamento;

d) Volumetrias — Não são permitidas volumetrias superiores às existentes. Deverá ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere a construção;

e) Alturas das fachadas — Não são permitidas alturas superiores das fachadas existentes. Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro da cércea dominante da frente urbana onde a fachada se insere, compreendida entre os dois cruzamentos mais próximos, sem prejuízo das cérceas previstas na Planta de Zonamento, que faz parte integrante deste Regulamento;

f) As construções localizadas na Rua do Progresso, a sul do actual edifício da Junta de Freguesia de Perafita não poderão ter altura superior à deste edifício

Onde se lê:

Artigo 22.º

Indicadores Urbanísticos

Na área predominantemente residencial proposta, são aplicáveis os seguintes indicadores urbanísticos:

a) Deve ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere



a construção;

b) Alturas das fachadas — Não são permitidas alturas superiores de fachadas às existentes. Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro da cércea dominante da frente urbana onde a fachada se insere, compreendida entre os dois cruzamentos mais próximos, sem prejuízo das cérceas previstas na planta de Zonamento;

c) Cércea máxima — A indicada na Planta de Zonamento e na sua ausência, 7 m;

d) Índice bruto de implantação máximo de 60% do lote;

e) Índice bruto de construção máximo de 1;

f) As áreas de cedência para espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva referidas na alínea anterior devem localizar-se, ao longo das vias estruturantes das operações de loteamento, em áreas estratégicas da malha urbana, em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização, junto à estrutura verde, sempre que isso seja possível.

g) As áreas para espaços verdes e de equipamento de utilização colectiva não devem resultar do aproveitamento de espaços residuais ou sobrantes das áreas dos lotes.

Deve ler-se:

Artigo 22.º

Indicadores Urbanísticos

Na área predominantemente residencial proposta, são aplicáveis os seguintes indicadores urbanísticos:

a) Deve ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere a construção;

b) Alturas das fachadas — Não são permitidas alturas superiores de fachadas às existentes. Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro da cércea dominante da frente urbana onde a fachada se insere, compreendida entre os dois cruzamentos mais próximos, sem prejuízo das cérceas previstas na planta de



Zonamento;

c) Cércea máxima — A indicada na Planta de Zonamento e na sua ausência, 7 m;

d) Índice máximo de implantação de 60 % do lote;

e) Índice máximo de utilização acima do solo de 1;

f) As áreas de cedência para espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva referidas na alínea anterior devem localizar-se, ao longo das vias estruturantes das operações de loteamento, em áreas estratégicas da malha urbana, em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização, junto à estrutura verde, sempre que isso seja possível.

g) As áreas para espaços verdes e de equipamento de utilização colectiva não devem resultar do aproveitamento de espaços residuais ou sobrantes das áreas dos lotes.

Onde se lê:

Artigo 26.º

Indicadores Urbanísticos

1— Os indicadores urbanísticos a observar na área de equipamento, nomeadamente os índices de ocupação do solo, são os que decorrem directamente da observância dos usos, implantação e volumetria indicados na Planta de Zonamento.

2— Na ausência da indicação referida no número anterior são aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice bruto de implantação máximo — 60% do lote;

b) Índice bruto de construção máximo — 1,5;

c) Cércea máxima — 7m, correspondendo a 2 pisos acima do solo.



Deve ler-se:

Artigo 26.º

Indicadores Urbanísticos

[...].

2— Na ausência da indicação referida no número anterior são aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice máximo de implantação — 60 % do lote;
- b) Índice máximo de utilização acima do solo — 1,5;
- c) Cércea máxima — 7m, correspondendo a 2 pisos acima do solo.

Onde se lê:

Artigo 30.º

Indicadores Urbanísticos

Os indicadores urbanísticos a observar nesta área são os seguintes:

- a) Área mínima para implantação de espaço verde público — 2.500 m²;
- b) Área máxima para implantação de equipamento público — 500 m²
- c) Área bruta máxima de construção acima do solo para equipamento público — 1.500 m²;
- d) Área máxima para implantação de área predominantemente residencial — 1.100 m²;
- e) Área bruta máxima de construção acima do solo para área predominantemente residencial — 3.200 m²;
- c) Cércea máxima — 10 m, correspondendo a 3 pisos acima do solo.



Deve ler-se:

Artigo 30.º

Indicadores Urbanísticos

Os indicadores urbanísticos a observar nesta área são os seguintes:

- a) Área mínima para implantação de espaço verde público — 2.500 m²;
- b) Área máxima para implantação de equipamento público — 500 m²
- c) Área máxima de construção acima do solo para equipamento público — 1.500 m²;
- d) Área máxima para implantação de área predominantemente residencial — 1.100 m²;
- e) Área máxima de construção acima do solo para área predominantemente residencial — 3.200 m²;
- f) Cércea máxima — 10 m, correspondendo a 3 pisos acima do solo.